

ОПИСЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

к проекту решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Толстого, д. 24)»

1. Копия заявления ИП Мирошниковой Е.В. от 12.12.2023 вх. № 38-01-13731/3 на 1 л. в 1 экз.
2. Автоматизированная копия выписки из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства на 2 л. в 1 экз.
3. Автоматизированная копия выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей на 4 л. в 1 экз.
4. Автоматизированная копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 01.03.2024 на 5 л. в 1 экз.
5. Копия договора аренды муниципального имущества от 11.05.2021 № 4 с приложениями на 12 л. в 1 экз.
6. Копия дополнительного соглашения 09.08.2023 № 1 к договору аренды муниципального имущества от 11.05.2021 № 4 на 1 л. в 1 экз.
7. Копия акта сверки от 12.12.2023 на 2 л. в 1 экз.
8. Копии актов сверки от 13.12.2023 на 2 л. в 1 экз.
9. Копия технического паспорта на 15 л. в 1 экз.
10. Копия справки о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов имущества казны от 10.01.2024 № 34 по состоянию на 10.01.2024 на 1 л. в 1 экз.
11. Копия выписка из реестра муниципального имущества от 20.12.2023 № 15-57467 (03) на 1 л. в 1 экз.
12. Копия отчета об оценке от 15.02.2024 № 4774/2794/1 в 1 экз.
13. Копия экспертного заключения от 07.03.2024 № 24706 в 1 экз.
14. Копия документа о приемке от 13.03.2024 на 2 л. в 1 экз.

Директор департамента имущественных
и земельных отношений Администрации
города

А.В. Дворников

« ____ » _____ 2024 г.

Директору генерального
инспектора безопасности и защиты
от преступлений
А.В. Дворникову
и Г. Митрофанову
всего Владимирова
протестовать по адресу:
г. Сургут, ул. С. Вилерского,
д. 5, 205
тел. 89821933774

Замечание

Прошу представить преимущественное
право вклада арендного имущества
S 30,1 кв.м. по адресу: г. Сургут, ул. Вилерского,
д. 24 кадастровый номер 86:10:010028:1388 на
основании договора аренды от 11.05.2021 №4
сроком аренды с 24.05.2021 по 23.05.2026 в соот-
ветствии с Федеральным законом от 22.04.2008
№159-ФЗ "Об обеспечении отчуждением недвижи-
мого имущества, находящегося в государствен-
ной собственности субъектов Российской
Федерации или в муниципальной собствен-
ности и арендного соглашения с малым
и средним предпринимательством и о вхо-
де имущественных в отчуждение законодательных
актов Российской Федерации".

Заранее спасибо по аренде также за
предоставление имущества, недвижимого (инфра-
структура, земельный участок) на срок аренды
о реализации преимущественного права
на приобретение арендного имущества
отсутствует.

от 12.12.2023г.

[Подпись]



СВЕДЕНИЯ
из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства

13.03.2024

дата формирования сведений

ИЭ9965-24-9446201

номер

Сведения в отношении:

МИРОШНИКОВА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА

фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя

ИНН

8 6 0 2 2 1 3 0 8 4 8 1

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

10

марта

2024 г.:

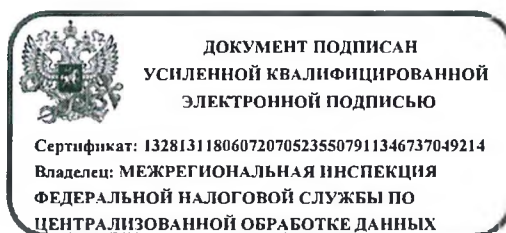
число

месяц прописью

год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
1	Фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя	МИРОШНИКОВА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА
2	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	860221308481
3	Основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	323861700028144
4	Место жительства индивидуального предпринимателя	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО Сургут г
5	Дата внесения сведений об индивидуальном предпринимателе в реестр	10.05.2023
6	Категория субъекта малого или среднего предпринимательства	Микропредприятие 
7	Сведения о том, что индивидуальный предприниматель является вновь зарегистрированным индивидуальным предпринимателем	Да
8	Сведения о том, что индивидуальный предприниматель является социальным предприятием	Нет
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
9	Код и наименование вида деятельности	96.09 - Предоставление прочих персональных услуг, не включенных в другие группировки
<i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i>		
10	Код и наименование вида деятельности	85.41 - Образование дополнительное детей и взрослых
11	Код и наименование вида деятельности	88.99 - Предоставление прочих социальных услуг без обеспечения проживания, не включенных в другие группировки
12	Код и наименование вида деятельности	93.13 - Деятельность фитнес-центров

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



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

ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей

13.03.2024

№ ИЭ9965-24-
11755051

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения об индивидуальном предпринимателе

МИРОШНИКОВА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА

фамилия, имя и отчество (при наличии)

ОГРНИП 3 2 3 8 6 1 7 0 0 0 2 8 1 4 4

включенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей по
состоянию на

« 13 » марта 20 24 г.
число месяц прописью год

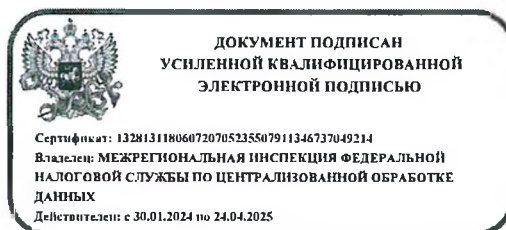
№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя		
1	Фамилия Имя Отчество	МИРОШНИКОВА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА
2	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	323861700028144 06.04.2023
3	Пол	женский
Сведения о гражданстве		
4	Гражданство	гражданин Российской Федерации
5	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	323861700028144 06.04.2023
Адрес электронной почты		
6	E-mail	ELENA041_86@MAIL.RU
7	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	323861700028144 06.04.2023
Сведения о регистрации индивидуального предпринимателя		
8	ОГРНИП	323861700028144
9	Дата регистрации	06.04.2023
Сведения о регистрирующем органе по месту жительства индивидуального предпринимателя		
10	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 11 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре
11	Адрес регистрирующего органа	,628408, Ханты-Мансийский - Югра АО,, Сургут г., Республики ул, д 73, корп 1,
12	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	323861700028144 06.04.2023

Сведения об учете в налоговом органе		
13	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	860221308481
14	Дата постановки на учет	06.04.2023
15	Наименование налогового органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
16	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	423861700157189 06.04.2023
Сведения о регистрации в качестве страхователя по обязательному пенсионному страхованию		
17	Регистрационный номер	027020275888
18	Дата регистрации	06.04.2023
19	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	Отделение Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
20	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	423861700158631 06.04.2023
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)		
Сведения об основном виде деятельности		
21	Код и наименование вида деятельности	96.09 Предоставление прочих персональных услуг, не включенных в другие группировки
22	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	323861700028144 06.04.2023
Сведения о дополнительных видах деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))		
1		
23	Код и наименование вида деятельности	85.41 Образование дополнительное детей и взрослых
24	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	323861700028144 06.04.2023
2		
25	Код и наименование вида деятельности	88.99 Предоставление прочих социальных услуг без обеспечения проживания, не включенных в другие группировки
26	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	323861700028144 06.04.2023
3		
27	Код и наименование вида деятельности	93.13 Деятельность фитнес-центров
28	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	323861700028144 06.04.2023
Сведения о записях, внесенных в ЕГРИП		
1		
29	ГРН и дата внесения записи в ЕГРИП	323861700028144 06.04.2023

30	Причина внесения записи в ЕГРИП	Государственная регистрация физического лица в качестве индивидуального предпринимателя
31	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРИП	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 11 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРИП	
32	Наименование документа	Иной докум. в соотв.с законодательством РФ
33	Наименование документа	Иной докум. в соотв.с законодательством РФ
34	Наименование документа	Документ, удостоверяющий личность гражданина РФ
35	Наименование документа	Р21001 Заявление о регистрации ФЛ в качестве ИП
2		
36	ГРН и дата внесения записи в ЕГРИП	423861700157189 06.04.2023
37	Причина внесения записи в ЕГРИП	Представление сведений об учете в налоговом органе
38	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРИП	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 11 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
3		
39	ГРН и дата внесения записи в ЕГРИП	423861700158631 06.04.2023
40	Причина внесения записи в ЕГРИП	Представление сведений о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации

41	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРИП	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 11 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре
----	--	---

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





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

На основании запроса от 01.03.2024, поступившего на рассмотрение 01.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60752129	
Кадастровый номер:	86:10:0101228:2388
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101228
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:136:001:001107470:0100:20001; Кадастровый номер 81:10:0000000:0000:71:136:001:001107470:0100:20001; Условный номер 86-86-03/001/2011-257
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Толстого, д. 24
Площадь, м2:	30.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Встроенное нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1146885.55
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101228:95
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	ТРЕТЬЯКОВА ОЛЬГА ВАСИЛЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СУРГУТА

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60752129			
Кадастровый номер:		86:10:0101228:2388	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-03/001/2011-257 24.02.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	21.07.2021 09:46:50	
	номер государственной регистрации:	86:10:0101228:2388-86/052/2021-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.05.2021 по 23.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Мирошникова Елена Владимировна.	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального имущества, № 4, выдан 11.05.2021 Дополнительное соглашение к договору аренды от 11.05.2021 №4, выдан 18.06.2021	

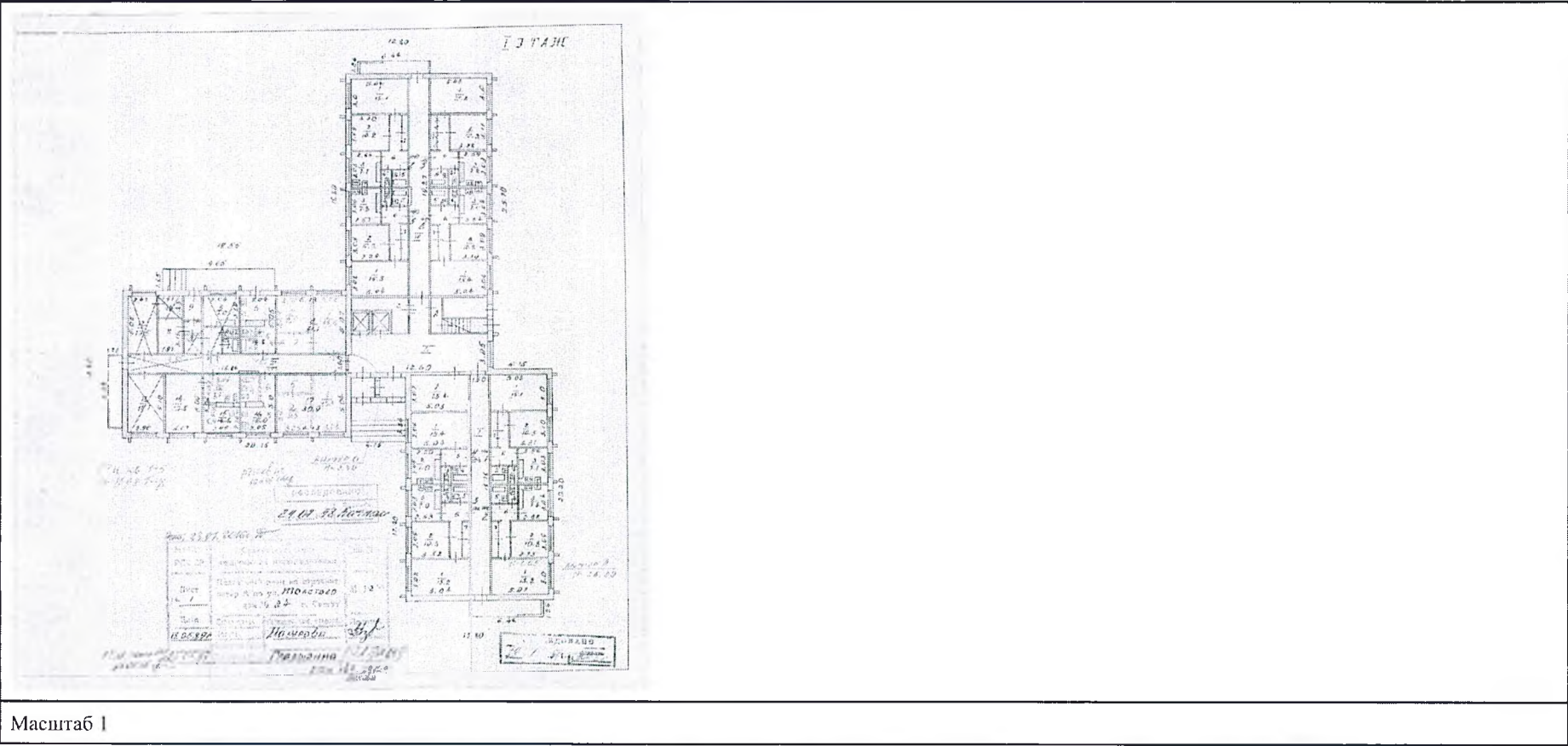
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACFDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 23.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60752129			
Кадастровый номер:		86:10:0101228:2388	
		Дополнительное соглашение к договору аренды муниципального имущества №4 от 11.05.2021, № 1, выдан 09.08.2023, дата государственной регистрации: 06.09.2023. номер государственной регистрации: 86:10:0101228:2388-86/051/2023-3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат 00BBD56B7401CB38D2B3576ACDC8A2510X Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60752129			
Кадастровый номер: 86:10:0101228:2388		Номер этажа (этажей): 01	



полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BВ086B7401CВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

г. Сургут

« 11 » мая 2021

Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом (далее – Комитет) Доронина Евгения Александровича, действующего на основании доверенности от 26.03.2021 № 103, с одной стороны, и налогоплательщик налога на профессиональный доход Мирошникова Елена Владимировна, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от 20.04.2021 № 204 Арендодатель передает Арендатору во временное пользование за плату муниципальное имущество согласно приложению 1 к настоящему договору, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Сургут, ул. Толстого, д. 24, площадью 30,1 кв. метра, кадастровый номер 86:10:0101228:2388 (далее – Имущество), являющееся собственностью муниципального образования городской округ город Сургут.

Целевое назначение объекта – согласно приложению № 5 к настоящему договору.

Балансовая стоимость Имущества – 140 687,80 руб.

Площадь Имущества составляет – 30,1 кв. метра.

Имущество отвечает санитарным и техническим нормам и пригодно для эксплуатации.

1.2. Срок аренды устанавливается с 24.05.2021 по 23.05.2026

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

2. Права и обязанности

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 пункте 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». Своевременно и за свой счет производить поверку, замену и введение в эксплуатацию приборов учета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.15. Не нарушать требований к внешнему виду кровли, фасадов зданий, строений, сооружений, установленных действующим законодательством. При необходимости производить ремонт фасада за счёт собственных средств.

2.16. Заключение договора страхования на арендуемое Имущество в целях уменьшения риска возможных убытков от пожара, воздействия воды, неправомерных действий третьих лиц и др. оборудовать помещение техническими средствами обеспечения безопасности и сохранности имущества (охранная сигнализация, видеонаблюдение и др.). Проект договора страхования предварительно должен быть согласован Арендодателем.

2.17. В целях проведения проверок состояния Имущества, порядка его использования обязуется обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа к арендуемому Имуществу.

Предоставлять документацию в отношении арендуемого Имущества при проведении проверок.

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

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 счёт.

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

2.22. Своевременно в сроки, установленные пунктом 3.4 получать у Арендодателя расчёт 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 счётов путем перечисления средств в доход бюджета.

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

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

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 расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной муниципальным правовым актом (далее – Методика).

3.2. Расчёт арендной платы является приложением 3 к настоящему Договору.

3.3. Расчёт 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 расчёт 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 расчёта.

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. При изменении реквизитов для перечисления арендной платы, новые реквизиты направляются Арендатору на юридический адрес, при этом составление дополнительного соглашения не требуется.

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 пункте 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 пунктом 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 пункте 1.1 настоящего Договора.

4.4. За невыполнение какого-либо обязательства, ответственность за которое не предусмотрена пунктами 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 пунктами 4.2-4.4 настоящего Договора.

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

4.7. Арендатор несёт 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 пункта 2.20 Арендатор несёт полную ответственность по возмещению Арендодателю ущерба, причиненного в результате возникшей аварийной ситуации по вине Арендатора.

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

4.11. В случае невыполнения условий пункта 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 счёт 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 пунктом 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 пункте 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 пунктом 2.12 настоящего Договора.

6. Прочие условия

6.1. Размер арендной платы по договору может быть уменьшен в случае проведения Арендатором капитального ремонта и (или) реконструкции Имущества в соответствии с действующими муниципальными правовыми актами. Решение об уменьшении арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.

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 влечёт 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 пунктом 2.13 настоящего Договора.

6.6. Арендодатель вправе реализовать право на принудительное ограничение доступа Арендатора в Имущество в порядке, предусмотренном муниципальным правовым актом.

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 несёт 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, банковские реквизиты сторон

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут

Адрес: 628408, г. Сургут, ул. Энгельса, 8

Тел: 52-83-25, 52-83-20, 52-83-19, факс: 52-80-23.

Председатель комитета



Е.А. Доронин

Арендатор:

Адрес: г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 5, кв. 205

Тел./факс 89821933774

ИНН 860221308481

Налогоплательщик налога
на профессиональный доход

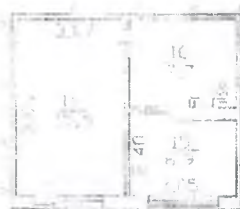
Е.В. Мирошникова

Исполнитель:

Голубенко Екатерина Анатольевна,
начальник отдела обеспечения использования муниципального имущества
комитета по управлению имуществом
тел:(3462) 52-83-19

1 этаж

Приложение 1
к договору аренды
от «11» 05 2021 № 4



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист №2	Помещный план на строение литер А г. Сургут ул. Толстого дом №24		М 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
11.05.2021	инженер	Дьяченко М.В.	
	провел	Костючик М.В.	

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Сургут

«24» Мая 2021 года

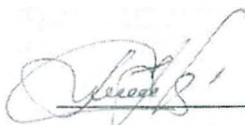
Муниципальное образование городской округ город Сургут, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом Доронина Евгения Александровича, действующего на основании доверенности от 26.03.2021 № 103, с одной стороны, передает, а налогоплательщик налога на профессиональный доход Мирошникова Елена Владимировна, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, принимает в арендное пользование муниципальное имущество, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, города Сургут, ул. Толстого, д. 24, площадью 30,1 кв. метра, кадастровый номер 86:10:0101228:2388

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:


Е.А. Доронин

Арендатор:


Е.В. Мирошникова

Приложение № 3
к договору аренды
от "11" мая 2021 № 4

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

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут
Арендатор: Мирошникова Е.В.
Адрес арендуемого помещения: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Толстого, 24

Целевое назначение объекта аренды: согласно приложению
Цель использования помещения: № 5 к договору аренды муниципального имущества

Площадь:	основная (кв.м.)	30,1
	мест общего пользования (кв.м.)	0
Базовая ставка стоимости 1 кв.м общей площади нежилого помещения (Pa) офисно-торговое		577
Коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора (Кд)		0,3

Арендная плата в месяц (без учета НДС)	5 210.00р.
--	------------

Приложение 4
к договору аренды
от «11» 05 2021 № 4

Администрация города Сургута

реквизиты для перечисления средств за аренду муниципального имущества
с 01.01.2021

Получатель: **УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре**
(Администрация города Сургута л/с 04873031020)

ИНН 8602020249

КПП 860201001

Банк получателя: **РКЦ Ханты-Мансийск//УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре г. Ханты-Мансийск**

Расчётные счета:

- Номер счета банка получателя средств (номер банковского счета, входящего в состав единого казначейского счета (ЕКС) - указывается в поле «15» платежного поручения) - 40102810245370000007

- Номер счета получателя (номер казначейского счета - указывается в поле «17» платежного поручения) – 031006430000000018700

БИК 007162163

В идентификационной строчке платежа указать:

КБК 04011105074040025120

ОКТМО 71876000

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

!!! Обращаем внимание, что номер банковского счета, входящего в состав единого казначейского счета (ЕКС) 40102810245370000007, в обязательном порядке указывается в поле «15» платежного поручения.

Описание целевого использования арендуемого муниципального имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Толстого, 24, общей площадью 30,1 кв.м. кадастровый номер 86:10:0101228:2388.

Осуществление социально значимых видов деятельности, включая:

- а) содействие профессиональной ориентации и трудоустройству лиц, относящихся к социально незащищённым группам населения;
- б) социальное обслуживание лиц, относящихся к социально незащищённым группам граждан, в сфере здравоохранения, физической культуры и массового спорта;
- в) организацию групп дневного времяпрепровождения детей дошкольного возраста;
- г) реализацию основных общеобразовательных программ дошкольного образования, в том числе для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ), инвалидов;
- д) реализацию дополнительных общеобразовательных программ, дополнительных общеразвивающих программ;
- е) проведение занятий в детских и молодёжных кружках, секциях, студиях;
- ж) производство и (или) реализацию медицинской техники, протезно-ортопедических изделий, а также технических средств, включая автотранспорт, материалы, которые могут быть использованы исключительно для профилактики инвалидности или реабилитации инвалидов;
- з) обеспечение культурно-просветительской деятельности (концерты, театр, школы-студии, музыкальные учреждения, творческие мастерские и т.д.);
- и) предоставление образовательных услуг группам граждан, имеющим ограниченный доступ к образовательным услугам;
- к) содействие вовлечению в социально активную деятельность социально незащищённых групп граждан (инвалидов, сирот, выпускников детских домов, пожилых людей), а также лиц, освобождённых из мест лишения свободы;
- л) деятельность по организации выставок-ярмарок, ярмарок, сезонно-ярмарочной торговли.

**Дополнительное соглашение № 1
к договору аренды муниципального имущества от 11.05.2021 № 4**

г. Сургут

« 19 » 08 2023

Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута (далее – Департамент) Дворникова Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 30.11.2022 № 496, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Мирошникова Елена Владимировна, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды муниципального имущества от 11.05.2021 № 4 (далее - Договор) о нижеследующем:

1. В преамбуле Договора слова «налогоплательщик налога на профессиональный доход» заменить словами «индивидуальный предприниматель».

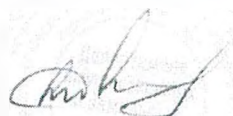
**Юридические (почтовые) адреса и банковские реквизиты
сторон**

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Адрес: 628408, город Сургут, улица Энгельса, 8.

Тел.: 8 (3462) 52-83-25, 52-83-20, 52-83-19. факс: 52-80-23.

Директор департамента



А.В. Дворников

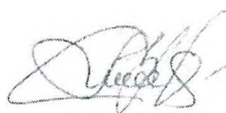
Арендатор: Индивидуальный предприниматель Мирошникова Елена Владимировна

Адрес: город Сургут, ул. Семёна Билецкого, дом. 5, квартира 205

Тел./факс 8(982)193-37-74

Адрес электронной почты: elena041_86@mail.ru

Индивидуальный предприниматель



Е.В. Мирошникова

Исполнитель:

Науменко Людмила Павловна.

главный специалист отдела обеспечения

использования муниципального имущества

управления имущественных отношений

департамента имущественных и земельных отношений,

тел. (3462) 52-83-15

АКТ СВЕРКИ от 12 декабря 2023 г.

между МКУ "Казна городского хозяйства"
и Мирошникова Елена Владимировна

Договор №4 от 11.05.2021 (Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества)

с 01.01.2022 по 12.12.2023 (Счет 120535)

Документ		Содержание документа	МКУ "Казна городского хозяйства"		Мирошникова Елена Владимировна	
дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
		Сальдо на начало периода	--	--	--	--
20.04.2022	12	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества	3 997,74	--	--	3 997,74
07.06.2022	85	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за февраль 2022 год	2 309,61	--	--	2 309,61
21.06.2022	214	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за март 2022 год	1 903,88	--	--	1 903,88
30.06.2022	288	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за апрель 2022 год	1 461,52	--	--	1 461,52
29.07.2022	350	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за май 2022 год	942,43	--	--	942,43
01.08.2022	1	Передача расчетов по условным арендным платежам согласно приказу ДИЗО Администрации города от 09.02.2022 №21 по акту приема-передачи от 01.08.2022 №1	17 017,46	--	--	17 017,46
31.08.2022	440	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за июнь 2022 год	6 494,80	--	--	6 494,80
30.09.2022	522	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за июль 2022 год	1 642,60	--	--	1 642,60
19.10.2022	559	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за август 2022 год	3 716,33	--	--	3 716,33
24.10.2022	455773	ЗА 23/10/2022;Мирошникова Елена Владимировна;договор N4 от 11.05.2021 компенсация затрат за ком.услуги	--	39 500,00	39 500,00	--
21.11.2022	695	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества доначисление с февраля по май 2022 год	4 185,57	--	--	4 185,57
21.11.2022	696	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за сентябрь 2022 год	3 103,08	--	--	3 103,08
19.12.2022	474004	ЗА 18/12/2022;Мирошникова Елена Владимировна;договор N4 от 11.05.2021 компенсация затрат за ком услуги	--	13 000,00	13 000,00	--
20.12.2022	778	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за октябрь 2022 год	1 870,29	--	--	1 870,29
20.01.2023	17	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за ноябрь 2022 год	3 172,77	--	--	3 172,77
21.02.2023	86	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за декабрь 2022 год	3 855,05	--	--	3 855,05
20.03.2023	159	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за декабрь 2022 год, январь 2023 год	335,33	--	--	335,33
24.03.2023		Зачет переплаты коммунальных услуг согласна заявления от 24.03.2023 № б/н	--	3 762,28	3 762,28	--
20.04.2023	229	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за январь - февраль 2023 год; доначисление за период 01.10.2022 по 31.12.2022	6 216,28	--	--	6 216,28
26.04.2023	980832	ЗА 26/04/2023;оплата по дог. №4 от 11.05.2021;	--	6 300,00	6 300,00	--
19.05.2023	313	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за март 2023 год	1 752,43	--	--	1 752,43
26.05.2023	88183	ЗА 25/05/2023;оплата по дог. N4 от 11.05.2021.	--	1 800,00	1 800,00	--
20.07.2023	352	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за апрель - май 2023 год, доначисление за февраль - март	3 800,77	--	--	3 800,77
14.08.2023	989777	ЗА 14/08/2023;оплата по дог. N4 от 11.05.2021;	--	3 420,00	3 420,00	--
21.08.2023	438	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за июнь 2023	1 743,93	--	--	1 743,93
15.09.2023	765107	оплата по договору N4 от 11.05.2021. НДС не облагается	--	1 800,00	1 800,00	--

20.09.2023	541	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за июль 2023	335,33	--	--	335,33
28.09.2023	903770	ЗА 27/09/2023; оплата по дог. N4 от 11.05.2021;	--	350,00	350,00	--
20.10.2023	579	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за июнь - август 2023	4 696,79	--	--	4 696,79
10.11.2023	963260	ЛС 04873D07420, Оплата по договору от 11.05.2021 N4. НДС не облагается	--	4 622,00	4 622,00	--
20.11.2023	655	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за сентябрь 2023	1 780,65	--	--	1 780,65
07.12.2023	79112	ЗА 06/12/2023; оплата по дог N4 от 11.05.2021.	--	1 780,36	1 780,36	--
		Всего оборотов	76 334,64	76 334,64	76 334,64	76 334,64
		Сальдо на конец периода	--	--	--	--

Ноль рублей 00 копеек

МКУ "Казна городского хозяйства"

Главный бухгалтер

(подпись)

Патрушева Светлана Ивановна

(расшифровка подписи)

Исполнитель

(подпись)

Андреева Ольга Ивановна

(расшифровка подписи)

тел 8 (3462) 52-50-91

Мирошникова Елена Владимировна

Главный бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

Исполнитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

АКТ СВЕРКИ от 13 декабря 2023 г.
между Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
и ИП Мирошникова Елена Владимировна/НКО и ФЛ (860221308481)

с 01.01.2023 по 11.12.2023 (КБК 07011105074040025120 Счет: 1205XXXXX 120012 пеня по договору аренды мун. имущества)

Дата операции	Документ		Содержание документа	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута		ИП Мирошникова Елена Владимировна/НКО и ФЛ (860221308481)	
	дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
			Сальдо на начало периода	-	-		
			<u>Договор № 4 от 11.05.2021</u>				
			Сальдо на начало периода	-	-		
09.08.2023	09.08.2023	1	Перемещение по договорам аренды муниципального имущества №3 от 11.05.2021, №4 от 11.05.2021, №11 от 30.09.2021 в связи с изменением организационно-правовой формы контрагента (с физ.лица на ИП). Доп. соглашения № 1 от 09.08.2023.	-	8,56		
31.08.2023	08.09.2023	38-05-3636/3	Начисление пени по договору аренды муниципального имущества за август 2023	0,12	-		
13.11.2023	13.11.2023	279807	Поступление пени по договору аренды мун. имущества	-	100,00		
30.11.2023	06.12.2023	38-05-4790/3	Начисление пени по договору аренды муниципального имущества за ноябрь 2023	20,12	-		
06.12.2023	13.12.2023	б/н	Начисление пени по договору аренды муниципального имущества за декабрь 2023	2,42	-		
			Всего оборотов	22,66	108,56		
			Сальдо на конец периода	-	85,90		
			Всего оборотов	22,66	108,56		
			Сальдо на конец периода	-	85,90		

По данным Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута на 12.12.2023 г. задолженность Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута составляет 85,90 (Восемьдесят пять рублей 90 копеек).

Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута

Начальник отдела БУиО УПД УО

Исполнитель

8 (3462) 52-83-28



(подпись)

(подпись)

Э.М. Геворгян
(расшифровка подписи)

М.Н. Волжанкина
(расшифровка подписи)

ИП Мирошникова Елена Владимировна/НКО и ФЛ (860221308481)

Главный бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

Исполнитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

(Handwritten signature of Elena Vladimirovna Mironnikova)

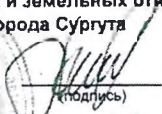
АКТ СВЕРКИ от 13 декабря 2023 г.
между Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
и ИП Мирошникова Елена Владимировна/НКО и ФЛ (860221308481)

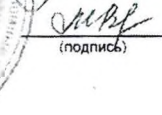
с 01.01.2023 по 11.12.2023 (КБК: 07011105074040025120 Счет: 1205XXXX/140140XXX 120010 арендная плата по договору аренды мун. имущества)

Дата операции	Документ		Содержание документа	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута		ИП Мирошникова Елена Владимировна/НКО и ФЛ (860221308481)	
	дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
			Сальдо на начало периода	-	-		
			Договор № 4 от 11.05.2021				
			Сальдо на начало периода	-	-		
05.07.2023	04.07.2023	133355	Поступление арендной платы по договору аренды мун. имущества	-	5 000,00		
31.07.2023	31.07.2023	б/н	Зачет по арендной плате по договору аренды муниципального имущества	-	210,00		
04.08.2023	03.08.2023	843269	Поступление арендной платы по договору аренды мун. имущества	-	5 000,00		
08.08.2023	07.08.2023	933501	Поступление арендной платы по договору аренды мун. имущества	-	210,00		
05.07.2023	08.08.2023	38-05-3235/3	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода по договору аренды муниципального имущества за июль 2023	5 210,00	-		
05.09.2023	05.09.2023	963038	Поступление арендной платы по договору аренды мун. имущества	-	5 300,00		
05.08.2023	08.09.2023	38-05-3636/3	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода по договору аренды муниципального имущества за август 2023	5 210,00	-		
04.10.2023	04.10.2023	830162	Поступление арендной платы по договору аренды мун. имущества	-	5 300,00		
05.09.2023	05.10.2023	38-05-3978/3	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода по договору аренды муниципального имущества за сентябрь 2023	5 210,00	-		
05.10.2023	07.11.2023	38-05-4383/3	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода по договору аренды муниципального имущества за октябрь 2023	5 210,00	-		
13.11.2023	13.11.2023	279807	Поступление арендной платы по договору аренды мун. имущества	-	5 400,00		
06.12.2023	06.12.2023	841838	Поступление арендной платы по договору аренды мун. имущества	-	9 000,00		
05.11.2023	06.12.2023	38-05-4790/3	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода по договору аренды муниципального имущества за ноябрь 2023	5 210,00	-		
05.12.2023	13.12.2023	б/н	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода по договору аренды муниципального имущества за декабрь 2023	5 210,00	-		
			Всего оборотов	31 260,00	35 420,00		
			Сальдо на конец периода	-	4 160,00		
			Всего оборотов	31 260,00	35 420,00		
			Сальдо на конец периода	-	4 160,00		

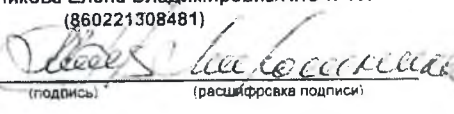
По данным Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута на 12.12.2023 г. задолженность Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута составляет 4 160,00 (Четыре тысячи сто шестьдесят рублей 00 копеек).

Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута

Начальник отдела бухгалтерии и земельных отношений  (подпись) Э.М. Геворгян (расшифровка подписи)

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

ИП Мирошникова Елена Владимировна/НКО и ФЛ (860221308481)

Главный бухгалтер  (подпись) (расшифровка подписи)

Исполнитель _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

3-20, 2

—



Удобр

документ 324

Технический *копия*
паспорт

ул. Толстого № 24

Встроенное нежилое помещение.

г. Сургут

ГОД

хранить _____ лет

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Район	
Местоположение	г. Сургут, ул. Толстого, дом № 24
Наименование объекта	Встроенное нежилое помещение.
Инвентарный номер	41/136/001/001/007/10/0/100/20001
Кадастровый номер	86:10:003000:0000:41/136/001/001/007/10/0/100/20001
Техническая характеристика	Общая площадь S= 30,1 м ²
Назначение	Административно-учрежденческое
Составляющие объекта:	
Литеры строений	А
Литеры сооружений	

2. Состав объекта

Обозначение	Название составляющих объекта	Краткое описание	Общая площадь (кв. м)	Площадь застройки и (кв. м)	Примечание
1	2	3	4	5	6
А	Встроенное помещение	Фундамент- ж/бетонный свайный; Стены- ж/б панели; Перекрытия- ж/бетонные плиты;	30,1	30,1	

Общая площадь здания	30,1	м ²
Площадь застройки территории	30,1	м ²
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	Встроенное нежилое помещение.	Договор № 08.12.08 6-й этаж, кв. 35-4 от 08.12.08 Роспотребнадзор г. Сургут	Никитина Н.А.	24.09.10 Н.А.

Российская Федерация

Тюменская область

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

Район города _____

Технический паспортна домовладение (кондоминиум, жилое или нежилое здание, границы
земельного участка которого обособлены),
садовый и дачный участок№ 24 по улице (пер.) ТолстогоВстроенное нежилое помещение,
расположенное на 1 этаже, 9-ти этажного жилого дома.

Номер в реестровой книге	23 07 101 001 00 11074401 01001 20001					
Инвентарный номер	41/1361 001 00 11074401 01001 20001					
Номер в реестре жилищного фонда	2					
Кадастровый номер	26	10	0000000000	0000	41/1361 001 00 11074401 01001 20001	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на " 23 " июля 2010г.

" " " 20 г.

" " " 20 г.

" " " 20 г.

Напоминание

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

5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ ЛИТЕРА

Серия, тип проекта _____

литера)

Год постройки _____ переоборудовано надстроено в _____ году

Год последнего капитального ремонта _____ Число этажей _____

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

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

Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ м²

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ м²

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

из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир _____ м²

площадь квартир _____ м² в т.ч. жилая площадь _____ м²

б) нежилые помещения _____ м²

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

6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО ЧИСЛУ КОМНАТ

(б.)

1-комнатные				2-комнатные				3-комнатные				4-комнатные				5-комнатные				Всего			
количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь		
	общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

(руб.)

точная
исовая

9

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

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено											
												в мансардных этажах				в цокольных этажах							
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь	
квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

кроме того, проезды
арочные

16

8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

Общая площадь 30,1 м²

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

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:						

Волопровод

1

30,1

Литей
или
по
план
1
А

ТОМОГАТ.
8

ТОМОГАТ.

8

ТОМОГАТ.

8

[illegible]

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ

Год постройки	1989	Литера	А	Группа капитальности	2	Число этажей	1	
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	уд. веса конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициен. (поправки) к уд. весам	Уд. веса конструк. элем. после применения ценностных коэффициен.	Износ элементов в %	Процент износа к строению: (гр.7хгр.8):100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	ж/бетонный свайный					10	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели					15	
3	Перегородки	ж/б панели						
4	Перекрытия	чердачные						
		междуэтажные	ж/бетонные плиты				10	
		подвальные						
5	Крыша							
6	Полы	дошчатые					15	
		линолеум						
7	Проемы	окна	2-е створные				10	
		двери	пустотелые				15	
8	Отделка	внутренняя	обои, побелка, покраска				15	
		наружная						
9	Отопление	печи						
		калориферное						
		АГВ						
		другое						
	Электро- и сантехнические устройства	центральное	центральное				15	
		электричество	скрытая проводка					
		водопровод	центральный					
		канализация	центральная					
		горячее водоснабжение	центральное					
		ванны						
		газоснабжение						
		напольные электроплит.						
		телефон	+					
		радио						
		телевидение						
		сигнализация						
		мусоропровод						
		лифт						
		вентиляция						
10	Крыльца, лестницы							
ИТОГО:					-		-	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{13,14 \times 100}{95} = 14 \%$

НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОДВАЛОВ, СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

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

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 коэффициентов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения коэффициентов		
1	Фундамент										
2	Наружные стены										
	Перегородки										
3	Перекрытия										
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы окна										
	двери										
7	Отделка внутренняя										
	наружная										
8	Электричество										
	Отопление										
9	Разные работы										
	% износа					% износа					
	Итого:		100	X		Итого:		100	X		

исполн. влост/

ИЗДАТЕЛЬСТВО

ИЗДАНИЕ ВТОРОЕ

ИЗДАНИЕ ВТОРОЕ

ЭНИЙ

Действит.
стоим. в руб.

15

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

ул. Толстого № 24

Дата записи	Литера по плану			Номер помещения (торгового т.п.)	Назначение помещений: концелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	административно- управленческая		Итого по помещени ю, этажу, строению	Высота помещения по вн. обмеру
	Этаж	Номер комнаты, коридора и т.д.	основная				вспомогат ельная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	A	1		14	кабинет	3,07*5,06	15,5			2,55
				15	кабинет	3,05*2,40-1,90*0,23	6,9			
				16	коридор	2,53*3,05		7,7		
						Всего:	22,4	7,7	30,1	

№№
п.п.

1
1
2
3

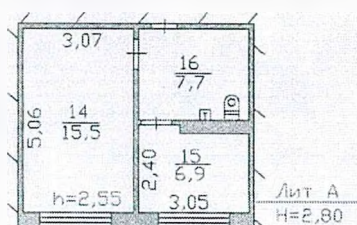
[illegible]

Д

вып
ра

28.0

1 этаж



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист №2	Позтажний план на строение литер А г. Сургут ул. Толстого дом №24		М 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
23.07.2010	инженер	Дьяченко М.В.	
	проверил	Костючик М.В.	

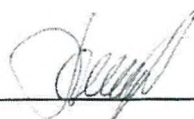
СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 10 января 2024 г.

№ п/п	Наименование и адрес местонахождения объекта, инвентарный номер, прочая дополнительная информация об объекте	Значение, единица измерения	Балансовая стоимость, (руб.)	Начисленная амортизация, (руб.)	Остаточная стоимость, руб.
1	Встроенное нежилое помещение, улица Толстого, дом 24 инвентарный № 110851020070 кадастровый № 86:10:0101228:2388	30,1 м2	140 687,80	46 567,78	94 120,02

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 отдела бухгалтерского учета
и отчетности департамента
имущественных и земельных отношений



Э.М. Геворгян

Ким Яна Ивановна
8 (3462) 52-83-65



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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404

Тел./факс (3462)528-021
E-mail: kumi@admsurgut.ru

№ 15-57467 (03) от 20.12.2023

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: город Сургут, улица Толстого, дом 24, общей площадью 30,1 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании договора о безвозмездной передаче имущества Администрации города Сургута от 08.12.1997 № 3287, распоряжения Администрации города Сургута от 23.01.1998 № 162 и письма-согласования комитета по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа от 17.05.1999 № 01-33-293к.

Реестровый № 0925996/2.

Директор департамента



А.В. Дворников

Левых Маргарита Петровна
тел. (3462) 52-83-67
karpova_mp@admsurgut.ru

Содержание

1. Общие сведения.....	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	5
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	6
1.4. Сведения об оценщике.....	6
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.....	9
1.7. Заявление о соответствии.....	11
1.8. Результат оценки.....	11
1.9. Цель оценки.....	11
1.10. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	12
2. Описание Объекта оценки.....	13
2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
2.2. Правовое описание Объекта.....	13
2.3. Общее описание Объекта.....	14
3. Анализ рынка объекта оценки.....	16
3.1. Общие положения.....	16
3.2. Анализ рынка объекта оценки.....	19
3.3. Анализ рынка объекта оценки, влияние ценообразующих факторов.....	44
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	45
3.5. Анализ наиболее эффективного использования Объекта.....	46
4. Выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.....	47
5. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	50
5.1. Общие положения методологии сравнительного подхода.....	50
5.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	50
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта.....	60
7. Приложения.....	61
Приложение 1.....	62
Приложение 2.....	64
Приложение 3.....	74
Приложение 4.....	80
Приложение 5.....	106

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки) с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Встроенное нежилое помещение, общей площадью 30,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101228:2388, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Толстого, д. 24
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики:	Основные характеристики объекта оценки соответствуют данным, указанным в документах, предоставленных Заказчиком. Дополнительные характеристики (местоположение, обеспеченность сетями и т.д.), а также уточняющие сведения принимаются в соответствии с данными визуального осмотра объекта Оценщиком
Имущественные права на объект оценки:	Правообладатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут
Права, учитываемые при оценке объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Правообладатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут Обременения: Аренда (Срок действия с 24.05.2021 по 23.05.2026) Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии ограничений (обременений) (данное допущение возможно только при выкупе помещения арендатором), согласно служебной записки от 11.09.2023г. №38-05-3646/3
Основание проведения оценки:	Муниципальным контрактом № 2 от 09.02.2024 г. на оказание услуг по оценке муниципального имущества Идентификационный код закупки: 24 38602303825860201001 0003 001 6831 244
Дата составления отчета:	15.02.2024 года
Регистрационный номер отчета:	4774/2794/1
Дата осмотра:	15.02.2024 года
Результаты оценки, полученные при применении:	
- затратного подхода:	Не применялся
- доходного подхода:	Не применялся
- сравнительного подхода:	- 1 932 420,00 рублей Один миллион девятьсот тридцать две тысячи четыреста двадцать рублей 00 копеек без учета НДС - 2 318 904,00 Два миллиона триста восемнадцать тысяч девятьсот четыре рубля 00 копеек с учетом НДС
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (с округлением)	- 1 932 420,00 рублей Один миллион девятьсот тридцать две тысячи четыреста двадцать рублей 00 копеек без учета НДС - 2 318 904,00 Два миллиона триста восемнадцать тысяч девятьсот четыре рубля 00 копеек с учетом НДС
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Оценка муниципального имущества для реализации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты данной оценки могут быть использованы только в соответствии с их предполагаемым использованием, а также не могут воспроизводиться и распространяться в любой форме без согласия между Заказчиком и Исполнителем.

1.2. Задание на оценку

Объект (объекты) оценки и его (их) местоположение:	Встроенное нежилое помещение, общей площадью 30,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101228:2388, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Толстого, д. 24
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики:	Основные характеристики объекта оценки соответствуют данным, указанным в документах, предоставленных Заказчиком. Дополнительные характеристики, а также уточняющие сведения принимаются в соответствии с данными визуального осмотра объекта Оценщиком.
Имущественные права на объект оценки:	Правообладатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут
Права, учитываемые при оценке объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Правообладатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут Обременения: Аренда (Срок действия с 24.05.2021 по 23.05.2026) Для целей настоящей оценки объект оценки рассматривается как свободный от ограничений и обременений
Правообладатель:	На дату оценки - на период проведения оценки: Правообладатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут
Дополнительные расчетные величины:	Не рассчитывались
Цель оценки:	В целях определения рыночной стоимости объекта оценки объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о наиболее эффективном использовании
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Оценка муниципального имущества для реализации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Ограничений нет
Балансовая стоимость:	140 687,80 руб.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	15.02.2024г.
Срок проведения оценки:	15 февраля 2024 г – 15 февраля 2024г.
Дата осмотра:	15.02.2024г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Определение границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	Определение границ интервалов заданием на оценку к Муниципальному контракту № 2 от 09.02.2024 г. на оказание услуг по оценке муниципального имущества Идентификационный код закупки: 24

	38602303825860201001 0003 001 6831 244 - предусмотрено.
Перечень Документов, предоставляемых Оценщикам Заказчиком и/или иным уполномоченным лицом для проведения оценки	1. Выписка из ЕГРН от 08.09.2023г. № КУВИ-001/2023-205569110 2. Выписка из РМИ от 07.09.2023г. №15-57166 (3) 3. Справка о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 08.08.203г. №24 4. Служебная записка от 11.09.2023г. №38-05-3646/3 5. Технический план от 23.07.2010г. 6. Заявка на проведение оценки вх. №15022024- 1323 от 15.02.2024г.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Наименование	Значение
Наименование:	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Юридический адрес:	628404, Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут, улица Восход, дом 4
Почтовый адрес:	628404, Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут, улица Восход, дом 4
Телефон:	Тел. 8 (3462) 52-83-23, 52-83-33. Электронная почта: eritsyan_ls@admsurgut.ru; kalashnikova_ss@admsurgut.ru;
Регистрационные данные:	ИНН/КПП 8602303825/860201001
Банковские реквизиты:	ДФ г. Сургута (Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута, л/с 070ДИЗО10) КС 03231643718760008700 в РКЦ Ханты-Мансийск//УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре г. Ханты-Мансийск, БИК 007162163 ЕКС 40102810245370000007

1.4. Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество:	Марковкина Светлана Владимировна
Членство в СРО оценщиков:	СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» Ассоциация СРО РАО Адрес: 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1 Тел: 8 (800) 500 61 81 E-mail: sro.raouyfo@gmail.com Официальный сайт: www.sroao.ru Включён (а) в реестр СРО РАО 02.07.2019г. за регистрационным номером №01194
Документы о профессиональном образовании	диплом о профессиональной переподготовке Оценка стоимости предприятия (бизнеса) №642405183341 от 07.11. 2018 г.
Стаж работы	с 15.01.2014г.
Страхование гражданской ответственности оценщика:	Страховой полис, номер 433-570-073094/23, ПАО «ИНГОСТРАХ» от 27.06.2023 г. по 26.06.2024 г. Страховая сумма 5 000 000 рублей
Сведения о полученных квалификационных аттестатах оценщика:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 033432-1 от 12.05.2022г
Электронная почта:	konsul@ariorosa.ru
Контактный телефон:	+7(960) 173 20 23
Адрес регистрации и проживания:	Россия, Ярославская область, г. Данилов, пер. Ивана Купича, д.2, кв. 50
Местонахождения:	400131 г. Волгоград, ул. Комсомольская, 4
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Ариороса» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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 за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете 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.	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор – Организационно правовая форма - Общество с ограниченной ответственностью; **Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Ариороса»; **Адрес:** 400131 г. Волгоград, ул. Комсомольская, 4, ИНН 3444115915, КПП 344401001, р/сч 40702810311693001868 Филиал РСТ ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Ростов-на-Дону, БИК 046029322, к/с 30101810360290000322, ОГРН 1043400326507 от 21.07.2004 года, ОКПО 72853808. Страховой полис к Договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности номер 433-594189111/23 от 29.12.2023г, СПАО «Ингосстрах» от 12.01.2024 г. по 11.01.2025 г. Страховая сумма 30 000 000 рублей.

Требования статьи 16 Федерального Закона от 29.07.1998г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями и дополнениями)» выполнены. (Оценщик не является учредителем, собственником или акционером юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор; не является должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве).

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1.5.1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

1.5.2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

1.5.3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам оценки. Все подобные материалы включены в приложения к Отчету исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об Объекте.

1.5.4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов влияющих на оценку, на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость их выявления.

1.5.5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной оценщику заказчиком и третьими лицами, поэтому для сведений указывается источник информации.

1.5.6. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку (п.1.2 настоящего Отчета).

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

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

1.5.9. Отчет содержит наше профессиональное мнение относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

1.5.10. Настоящий Отчет не может быть опубликован в печати в целом или отдельными частями. Также запрещаются любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщика, иначе как с письменного разрешения оценщика относительно формы и контекста публикации.

1.5.11. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с определенным в Задании на оценку (п.1.2.) видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

1.5.12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.5.13. Оценщик не несет ответственности за дефекты и иные особенности объекта оценки, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре путем изучения предоставленной документации и информации.

1.5.14. Итоговые и промежуточные результаты оценки могут быть приведены в округленной форме по правилам округления.

1.5.15. Там, где Оценщиком приводятся ссылки на источники информации в сети Интернет без приложения копий соответствующих материалов, мы действуем так, потому что имеем все основания полагать, что подобная информация обеспечена свободным и необременительным доступом, и адрес соответствующей страницы не изменится в течение срока исковой давности. Мы не обязаны проводить расследований или иного анализа на этот счет, кроме очевидных и общедоступных данных.

1.5.16. При проведении анализа региона и рынка недвижимости использовались материалы исследований, статистики и общедоступные данные, говорящие о событиях и факторах рынка в период непосредственно перед датой оценки. В тех частях Отчета, где использованы подобные материалы, в начале приводятся источники использованной информации, и общедоступные данные, которые позво-

ляли нам полагать, что соответствующая информация относится к периоду не позднее даты проведения оценки. При проведении оценки мы исходим из предположения достоверности факта отношения соответствующих данных или событий к периоду не позднее даты оценки.

1.5.17. Везде, где в Отчете использованы речевые обороты или склонения, говорящие о будущем или настоящем, подобные обороты являются всего лишь стилистическими. Все факторы, обстоятельства и события относятся к датам не позднее оценки.

1.5.18. При подборе и описании аналогов были прозвонены указанные в Отчете контактные номера, для уточнения актуальности информации именно на дату не позднее даты оценки. К расчету допускались только те аналоги, в отношении которых на указанном телефоне были получены адекватные ответы, при этом всегда акцентировалось внимание именно на дате, не позднее даты оценки и уточнялась именно такая информация. События, происходившие в отношении аналогов после даты оценки, не использовались.

1.5.19. Необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1.5.20. Оценщик допускает, что между датой оценки и периодом проведения оценки никаких существенных изменений в характеристиках оцениваемого участка (границы, инфраструктура) не произошло. В соответствии с целью оценки и заданием на проведение оценки, количественные и качественные характеристики принимаются в соответствии документами, предоставленными Заказчиком, а также на основании устных консультаций с Заказчиком, в том числе: площадь, кадастровый номер, адрес, особенности местоположения, форма и рельеф участка, оснащенность инженерными коммуникациями и т.д.

1.5.21. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2007 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч.

Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Реквизиты стандартов СРО

Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
Стандарт 001 «Общие положения»	Утверждено решение Совета Ассоциации Протокол от 09.12.2020г. Президент СРО РАО К.И. Овчинников Утверждено решение Совета Ассоциации Протокол от 07.12.2022г. Президент СРО РАО К.Ю. Кулаков
Стандарт 002 «Виды стоимости»	
Стандарт 003 «Процесс Оценки»	
Стандарт 004 «Задание на оценку»	
Стандарт 005 «Подходы и методы оценки»	
Стандарт 006 «Отчет об оценке»	
Стандарт 007 «Оценка недвижимости»	
Стандарт 008 «Оценка бизнеса»	
Стандарт 009 «Оценка для целей залога»	
Стандарт 010 «Оценка стоимости машин и оборудования»	
Стандарт 011 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»	

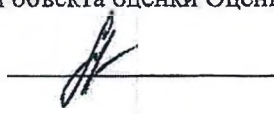
Информация указано на сайте СРО РАО: <http://www.srorao.ru/01.01.04.03/271.aspx>

1.7 Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков»;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Марковкина С.В.



1.8. Результат оценки

Результатом оценки является Итоговая стоимость объекта оценки (представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость руб. за объект без учета НДС (округленно)	Рыночная стоимость руб. за объект с учетом НДС (округленно)
1	Встроенное нежилое помещение, общей площадью 30,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101228:2388, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Толстого, д. 24	1 932 420,00 Один миллион девятьсот тридцать две тысячи четыреста двадцать рублей 00 копеек 64 200,00 руб./кв.м.	2 318 904,00 Два миллиона триста восемнадцать тысяч девятьсот четыре рубля 00 копеек 77 040,00 руб. кв.м.

1.9. Цель оценки

В целях определения рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки может быть использован для реализации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об

особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно Закону об оценочной деятельности в РФ «135 ФЗ» определении *рыночной стоимости* объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В данной работе мы будем придерживаться настоящего определения.

1.10. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Данная работа представлена в форме Полного Отчета. В процессе работы были собраны необходимые общие, а также специальные данные, имеющие непосредственное отношение к объекту оценки.

Процедура оценки включала:

1. Предварительный этап оценки: определение цели и даты оценки, вида стоимости, составление и подписание Муниципального контракта № 2 от 09.02.2024 г. на оказание услуг по оценке муниципального имущества Идентификационный код закупки: 24 38602303825860201001 0003 001 6831 244 (в соответствии с ФСО № III, ФСО № IV, включающего задание на оценку), определение графика оплаты услуг оценщика.

2. Сбор и анализ общих и специальных данных:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

3. Проведение анализа наиболее эффективного использования: выявление альтернативных вариантов использования Объекта и определение наиболее эффективного использования путем анализа компонентов НЭИ для района местоположения Объекта.

4. Применение подходов к оценке, либо обоснование отказа от них, выбор метода (методов) оценки в рамках общепринятых подходов на основе выводов, сделанных при анализе региона, рынка объектов коммерческого назначения непосредственного окружения Объекта.

5. Расчет стоимости с применением выбранных методов.

6. Обобщение результатов: оценка результатов, полученных всеми использованными подходами и выбор весовых коэффициентов методом причинно-следственного анализа и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

7. Составление Отчета об оценке: сведение всех собранных данных, полученных на вышеперечисленных этапах, и приведение необходимых расчетов для составления полного понятия у Заказчика о проведенной работе.

В отношении использованных при проведении оценки данных и источников их получения, подобная информации приводится в начале каждого соответствующего раздела Отчета для данного раздела.

2. Описание Объекта оценки

2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки рыночной стоимости объекта оценки:

Встроенное нежилое помещение, общей площадью 30,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101228:2388, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Толстого, д. 24

2.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. *Выписка из ЕГРН от 08.09.2023г. № КУВИ-001/2023-205569110*
2. *Выписка из РМИ от 07.09.2023г. №15-57166 (3)*
3. *Справка о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 08.08.2023г. №24*
4. *Служебная записка от 11.09.2023г. №38-05-3646/3*
5. *Технический план от 23.07.2010г.*
6. *Заявка на проведение оценки вх. №15022024- 1323 от 15.02.2024г.*

При проведении данной оценки и составлении Отчета об оценке использовалась информация, предоставленная Заказчиком, полученная при осмотре, данные открытых электронных и периодических печатных изданий, а также нормативно-методические материалы, периодическая литература, учебники и учебные пособия.

Источники, использованные для установления количественных и качественных характеристик Объекта:

- Источниками информации для анализа среды региона Объекта являются аналитические сборники Комитета по статистике, справочники оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, данные компаний и организаций, действующих на рынке недвижимости города. Также использовалась информация СМИ и сети Интернет.

2.2. Правовое описание Объекта

Согласно ст.5 Закона об оценочной деятельности в РФ «135 ФЗ» от 29 июля 1998 года (в последней редакции) к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);

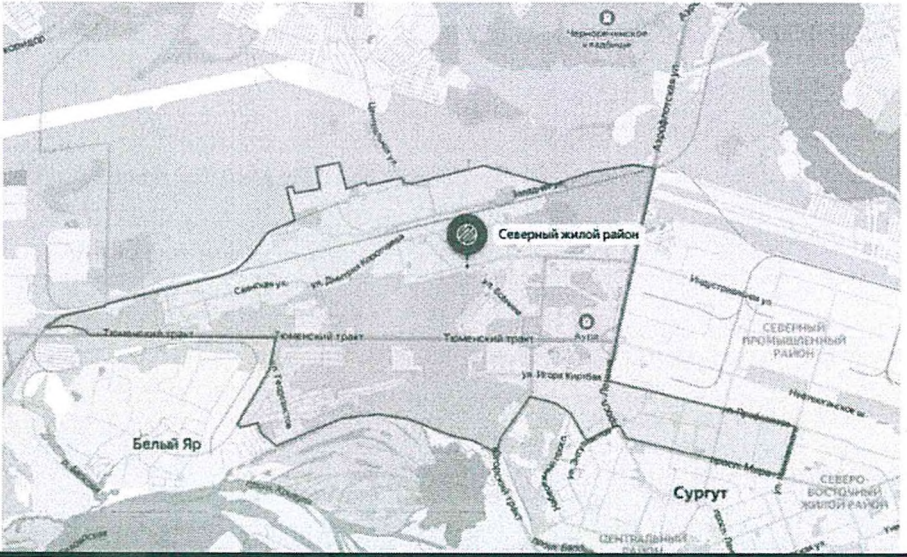
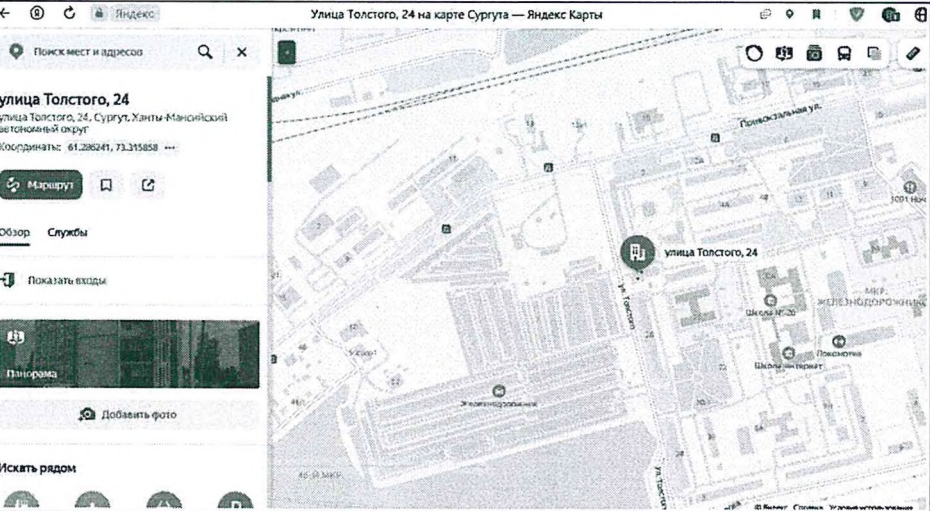
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Имущественные права на объект оценки:	Правообладатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут
Права, учитываемые при оценке объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Право собственности Обременения: Аренда (Срок действия с 24.05.2021 по 23.05.2026)
Балансовая стоимость:	140 687,80 руб.

2.3. Общее описание Объекта

Общие количественные и качественные сведения, характеризующие объект оценки, приведены в соответствии с перечнем документов, указанных в п. 2.1 настоящего Отчета.

Показатель	Описание
Общие сведения:	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Встроенное нежилое помещение, общей площадью 30,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101228:2388
Адрес местоположения Объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Толстого, д. 24
Описание местоположения:	
Общее описание:	Сургут - Город в России, крупнейший и старейший город Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, административный центр Сургутского района. Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению. Город занимает 3-е место в рейтинге городов, вносящих наибольший вклад в ВВП России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу. Объект оценки расположен в м-н Железнодорожников, Северный жилой район. Достаточно большой современный участок города, который полностью обустроен для жизни. Есть скверы и парки для прогулок, аптеки, магазины, больницы, школы и детские сады. Большое количество супермаркетов, салонов красоты, спортивных комплексов. Здесь же располагаются железнодорожный и автовокзал Сургута, музыкально-драматический театр, женский монастырь и некоторые другие достопримечательности. По эстетике и насыщенности инфраструктурой

	туры не уступает центральному району. (Источник: https://pervichki.ru/publ/obzor-rayonov-surguta/) Северный жилой район 
Местоположение на территории области:	Областной центр, деловые центры города (Северный жилой район)
Схема расположения объекта:	
Местоположение на территории населенного пункта:	Деловые центры города
Ближайшее окружение:	Жилого и общественно назначения
Доступ:	Свободный доступ
Расположение относительно красной линии:	Красная линия
Расположение относительно остановок общественного транспорта:	Незначительное удаление от остановок общественного транспорта
Удобство доступа:	Открытый доступ
Обеспеченность парковкой:	Стихийная
Описание помещения	
Площадь:	30,1 кв. м.
Оцениваемые имущественные	Собственность

права:	
Состояние помещения:	Типовой ремонт (Потолки натяжные, стены оклеены новыми обоями, полы линолеум)
Этаж расположения:	1 этаж
Балансовая стоимость:	140 687,80 руб.
Существующие ограничения (обременения) права:	Правообладатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут Обременения: Аренда (Срок действия с 24.05.2021 по 23.05.2026) Для целей настоящей оценки объект оценки рассматривается как свободный от ограничений и обременений (данное допущение возможно только при выкупе помещения арендатором), согласно служебной записки от 11.09.2023г. №38-05-3646/3
Наименование объекта	Встроенное Нежилое помещение
Год постройки здания, в котором расположен объект оценки:	1989
Транспортная доступность:	Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция Сургут» (удаленность около 200м): Автобусы 18,36,112, Маршрутки 12,30
Текущее использование:	Офисное помещение

3. Анализ рынка объекта оценки

3.1. Общие положения

3.1.1. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обосно-

ванно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

3. 2. Анализ рынка объекта оценки

3.2.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Источниками информации для данного раздела являются аналитические сборники органов статистики, маркетинговые исследования сторонних консалтинговых компаний, данные сети Интернет и другие общедоступные данные.

Информация о Социально-экономическом положении России за 2023 года (источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2023.pdf>)

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ						
		2023 г.	В % к 2022 г.		Сравнимо 2022 г. в % к 2021 г.		
Валовой внутренний продукт, млрд рублей		171041,0 ¹⁾	103,6 ¹⁾		98,8		
Реальные располагаемые денежные доходы			105,4 ²⁾		99,0		
1) Первая оценка. 2) Оценки							
		Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январь-сентябрю 2022 г.		Сравнимо январь-сентябрь 2022 г. в % к январь-сентябрю 2021 г.		
Известности в основной капитал, млрд рублей		21017,8	110,0		105,4		
		2023 г.	В % к 2022 г.	Декабрь 2023 г.	В % к декабрю 2022 г.	Декабрь 2022 г.	Сравнимо декабрь 2022 г. в % к декабрю 2021 г.
Индекс выпуска товаров в услуго по базовым видам экономической деятельности		105,1	105,5	111,9	99,6	97,4	111,6
Индекс промышленного производства		103,5	102,7	109,7	100,7	97,8	111,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей		8141,3	99,7	316,3	105,5	58,1	111,3
Ввод в действие жилых домов, млн кв. м общей площади жилых помещений		110,4	107,5	17,2	182,2	245,1	111,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км		5547,2	99,4	470,1	99,5	101,3	97,7
в том числе железнодорожного транспорта		2639,0	100,0	209,0	93,4	96,3	99,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей		47404,9	106,4	4943,5	110,2	116,9	93,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей		14770,7	104,4	1358,8	104,7	105,3	105,0
Индекс потребительских цен			105,9		107,4	100,7	113,8
Индекс цен производителей промышленного товаров			104,0		119,2	96,9	111,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек		2,4 ¹⁾	81,4	2,3	82,5	102,5	81,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн человек		0,5 ¹⁾	75,9	0,4	75,2	100,6	49,7
3) В среднем за декабрь							
		Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январь-сентябрю 2022 г.	Октябрь 2023 г.	В % к октябрю 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 г.	Сравнимо январь-сентябрь 2022 г. в % к январь-сентябрю 2021 г.
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций		70969	113,8	73383	115,2	99,4	112,7
номинальная, рублей							
реальная			107,6		107,2	98,3	98,9

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за 2023 год. Объем ВВП России за 2023 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 171041,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2022 г. составил 103,6%. Индекс-дефлятор ВВП за 2023 г. по отношению к ценам 2022 г. составил 106,3%.



Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 105,1%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 105,5%.

Индекс промышленного производства в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 103,5%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,7%.



Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 98,7%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,9%.



Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 107,5%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 105,1%.



Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 105,9%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,4%

Производство напитков. Индекс производства напитков в 2023 г. по сравнению с 2022 г. соста-

вил 101,4%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,7%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 89,8%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 57,6%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 100,6%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 108,3%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 104,1%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 112,3%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 106,4%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 99,8%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 106,9%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 98,6%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 106,7%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 102,6%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 125,4%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 102,6%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,5%

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 104,6%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 106,1%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 101,9%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 113,6%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 109,2%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 107,1%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции и в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 102,6%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 103,3%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 103,3%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,5%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 127,8%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 113,1%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 132,8%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 124,0%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудо-

вания в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 119,0%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 96,6%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 104,5%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 96,4%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 113,6%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 121,4%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 125,5%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 103,3%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 120,7%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 127,1%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 108,1%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 100,2%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 97,5%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 105,4%.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8341,3 млрд рублей, в декабре 2023 г. - 316,3 млрд рублей.



Растениеводство. Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2023 г., по предварительным данным, составил 142,6 млн тонн (в весе после доработки), что на 9,5% меньше уровня предыдущего года. Производство семян подсолнечника (в весе после доработки) увеличилось в 2023 г. на 2,0% за счет роста урожайности (на 4,5%). Валовой сбор сахарной свеклы уменьшился на 5,0%, что обусловлено снижением урожайности (на 0,8%), при уменьшении убранных площадей (на 4,1%). Льноволокна получено на 16,3% меньше, чем в предыдущем году, за счет снижения урожайности (на 15,6%). Валовой сбор картофеля увеличился на 8,7% вследствие роста урожайности (на 9,4%). Сбор овощей увеличился на 1,3% за счет увеличения убранных площадей (на 1,0%).

Животноводство. На конец декабря 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,1 млн голов (на 2,2% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,6 млн (на 2,4% меньше), свиней - 28,2 млн (на 2,2% больше), овец и коз - 20,3 млн (на 2,7% меньше), птицы - 544,6 млн голов (на 1,2% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 37,5% поголовья крупного рогатого скота, 5,7% свиней, 44,9% овец и коз (на конец декабря 2022 г. - соответственно 37,8%, 6,3%, 45,2%). В

сельскохозяйственных организациях на конец декабря 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 2,1%, коров - на 2,9%, овец и коз - на 5,3%, птицы - на 1,0%, поголовье свиней - выросло на 3,0%. В 2023 г. в хозяйствах всех категорий, по предварительным данным, увеличилось производство основных продуктов животноводства

Во всех сельскохозяйственных организациях в 2023 г. по сравнению с 2022 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 3,2% (в 2022 г. по сравнению с 2021 г. - увеличилось на 5,0%), производство молока на 5,6% (на 4,7%), производство яиц - на 1,9% (на 3,5%). В сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) надой молока на 1 корову в 2023 г. составили 8067 килограммов против 7639 килограммов в 2022 г., яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) - 313 штук яиц, как и год назад. В 2023 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению предыдущим годом. В сельскохозяйственных организациях удельный вес производства крупного рогатого скота на убой в 2023 г. составил 8,4% от общего объема производства скота и птицы на убой (в живом весе) (в 2022 г. - 8,1%), свиней - 42,1% (40,7%), птицы - 49,1% (50,7%). В 2023 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), молока и яиц по категориям хозяйств возросла доля сельскохозяйственных организаций. К началу января 2024 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была на 6,1% выше, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Реализация продукции. В 2023 г. возросла продажа зерна и основных продуктов животноводства всеми сельхозпроизводителями. В хозяйствах всех категорий, по расчетам, реализовано по всем каналам 106,4 млн тонн зерна (110,0% к уровню 2022 г.), 6,3 млн тонн картофеля (102,4%), 6,8 млн тонн овощей (98,2%), 15,2 млн тонн скота и птицы (в живом весе) (103,0%), 25,9 млн тонн молока (105,5%), 36,1 млрд штук яиц (100,8%). В сельхозорганизациях в 2023 г. отмечался рост реализации основных видов продукции сельского хозяйства..

Рыболовство. Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в 2023 г. составил 652,8 млрд рублей, что в действующих ценах на 18,3% больше, чем в 2022 г., в декабре 2023 г. - 75,2 млрд рублей и на 43,8% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" в 2023 г. составил 15092,3 млрд рублей, или 107,9% (в сопоставимых ценах) к уровню 2022 г., в декабре 2023 г. - 2197,8 млрд рублей, или 108,7% к соответствующему периоду предыдущего года



Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2023 г. зданий 95,8% составляют здания жилого назначения.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации на 2023 г. (с уточнениями на 1 января 2024 г.), выделены ассигнования в размере 996,2 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 858,4 млрд рублей, на строительство 911 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 172 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 160 объектов, намеченных к вводу в 2023 г., введено в эксплуатацию 85 объектов, из них 60 - на полную мощность, 25 объектов - частично. Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 119,1 млрд рублей. На 1 января 2024 г. полностью профинансировано 668 объектов. На 258 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техниче-

ская готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

Жилищное строительство. В декабре 2023 г. возведено 3,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 47,9 тыс. жилых домов. Всего построено 257,2 тыс. новых квартир. В 2023 г. возведено 14,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 431,5 тыс. жилых домов. Всего построено 1449,4 тыс. новых квартир. В 2023 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 1011 мест, мотели на 358 мест, кемпинги на 35 мест, 41 плавательный бассейн с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 25 спортивных сооружений с искусственным льдом, 203 физкультурно-оздоровительных комплекса, спортивные залы площадью 238,1 тыс. кв. метров, стадионы на 6,5 тыс. мест.

Оборот розничной торговли в 2023 г. составил 47404,9 млрд рублей, или 106,4% (в сопоставимых ценах) к 2022 г., в декабре 2023 г. - 4943,5 млрд рублей, или 110,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года.



В 2023 г. оборот розничной торговли на 95,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,3% (в 2022 г. - 95,4% и 4,6% соответственно), в декабре 2023 г. - 95,7% и 4,3% (в декабре 2022 г. - 95,4% и 4,6% соответственно).

В 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,0%, непродовольственных товаров - 52,0% (в 2022 г. - 49,4% и 50,6% соответственно), в декабре 2023 г. - 49,1% и 50,9% (в декабре 2022 г. - 50,8% и 49,2% соответственно).

В декабре 2023 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с ноябрем 2023 г. на 39% (в сопоставимых ценах), с декабрем 2022 г. - увеличились на 48%. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 11,6% против 9,2% в декабре 2022 года.

Оборот общественного питания в 2023 г. составил 2826,4 млрд рублей, или 112,3% (в сопоставимых ценах) к 2022 г., в декабре 2023 г. - 275,8 млрд рублей, или 110,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 14770,7 млрд рублей, или 104,4% (в сопоставимых ценах) к 2022 г., в декабре 2023 г. - на 1358,8 млрд рублей, или 104,7% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Оборот оптовой в 2023 г. составил 136893,3 млрд рублей, или 110,9% (в сопоставимых ценах) к 2022 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 29,2% оборота оптовой торговли. ие руководители 6,3 тыс. организаций оптовой торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий), из которых 72,7% оценили общую экономическую ситуацию, сложившуюся в этой сфере деятельности, как удовлетворительную, 17,2% прогнозируют ее улучшение в I квартале 2024 г., 70,4% считают, что экономическая ситуация не изменится, а 12,4% - что ухудшится. Индекс предпринимательской уверенности в оптовой торговле в IV квартале 2023 г. составил (+ 3,8%) против (- 4,8%) в IV квартале 2022 года.

Векшняя торговля. Экспорт России, по данным Банка России, в январе-ноябре 2023 г. составил 385,3 млрд долларов США, или 71,7% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 275,7 млрд долларов, или 111,7%.

Демография организаций. В 2023 г. зарегистрировано 254,5 тыс. организаций (в 2022 г. - 270,1

тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 273,9 тыс. (в 2022 г. - 315,2 тыс. организаций).

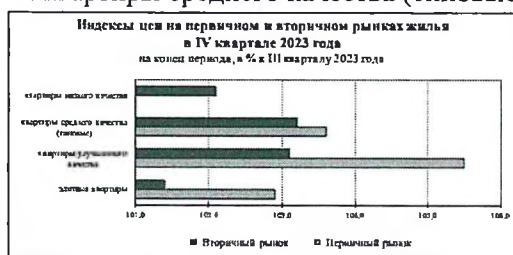
Цены. В декабре 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,1%.



Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2023 г. составил 100,4%, с начала года - 106,8% (в декабре 2022 г. - 100,0%, с начала года - 114,3%). В декабре 2023 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,5% (в декабре 2022 г. - на 0,6%). Цены на непродовольственные товары в декабре 2023 г. увеличились на 0,4% (в декабре 2022 г. - на 0,1%). Цены и тарифы на услуги в декабре 2023 г. выросли на 0,1% (в декабре 2022 г. - на 2,0%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2023 г. составила 21487,0 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 5,9%).

Рынок жилья. В IV квартале 2023 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 104,7% и 103,1%. На первичном рынке жилья цены выросли от 2,9% на элитные квартиры до 5,5% на квартиры улучшенного качества. На вторичном рынке повышение цен составило от 1,4% на элитные квартиры до 3,2% на квартиры среднего качества (типовые).



Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 96,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 89,7%, в обрабатывающих производствах - 99,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,9%.

В декабре 2023 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 101,7%, в том числе в растениеводстве - 102,3%, в животноводстве - 101,4%.

В декабре 2023 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 101,0%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 101,3%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,9%. С апреля 2022 г. по март 2023 г. информация о сводном индексе цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения и индексе цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения рассчитана без учета влияния валютного курса на цены приобретения импортных машин и оборудования инвестиционного назначения.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в декабре 2023 г., по предварительным данным, составил 102,5%.

Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц в IV квартале 2023 г. по сравнению с предыдущим кварталом, по предварительным данным, составил 101,2%.

Финансы. Доходы федерального бюджета в январе-ноябре 2023 г. составили 99,4% от прогнозируемого на 2023 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов" от 05.12.2022 № 466-ФЗ. Расходы федерального бюджета в январе-ноябре 2023 г. составили 82,0% от уточненной бюджетной росписи на 2023 год. Дефицит федерального бюджета в январе-ноябре 2023 г. сложился в сумме 747,7 млрд рублей.

Кредиторская задолженность в целом по России на конец ноября 2023 г., по оперативным данным, составила 107026,8 млрд рублей, из нее просроченная - 4333,9 млрд рублей, или 4,0% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец ноября 2022 г. - 4,9%, на конец октября 2023 г. - 4,2%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец ноября 2023 г., по оперативным данным, составила 104299,5 млрд рублей, из нее просроченная - 5385,5 млрд рублей, или 5,2% от общего объема дебиторской задолженности (на конец ноября 2022 г. - 5,2%, на конец октября 2023 г. - 5,3%).

Уровень жизни населения. Заработная плата. В 2023 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 88334,1 млрд рублей и увеличился на 10,7% по сравнению с 2022 годом. Денежные расходы населения в 2023 г. составили 82254,9 млрд рублей и увеличились на 9,5% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 69507,2 млрд рублей, что на 11,3% больше, чем в 2022 году. В 2023 г. прирост сбережений населения составил 6079,2 млрд рублей (в 2022 г. - 4627,0 млрд рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2023 г. по сравнению с 2022 г. увеличились на 4,6%, в IV квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 6,8%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2023 г. по сравнению с 2022 г. увеличились на 5,4%, в IV квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 8,0%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2023 г. составила 73383 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2024 г. составила 347 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2023 г. снизилась на 86,3 млн рублей (на 19,9%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2024 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2023 г., приходится 166,2 млн рублей (47,9%), в 2022 г. - 66,4 млн рублей (19,1%), в 2021 г. и ранее - 114,4 млн рублей (33,0%).

На 1 января 2024 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 43 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 17 субъектах, осталась без изменения - в 11 субъектах, образовалась - в 4 субъектах, выросла - в 10 субъектах Российской Федерации. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2024 г. составила 3 млн рублей, или 1,0% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 100% приходилось на местные бюджеты, задолженность из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации отсутствовала.

На 1 января 2024 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 83 субъектах Российской Федерации. Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за декабрь 2023 г. уменьшилась на 89 млн рублей (20,6%) и на 1 января 2024 г. составила 344 млн рублей, или 99,0% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Пенсии. В декабре 2023 г. средний размер назначенных пенсий составил 19637 рублей и по срав-

нению с декабрем 2022 г. увеличился на 5,8%.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2023 г. составила 76,5 млн человек, из них 74,2 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в декабре 2023 г. составил 61,3%. Среди занятых доля женщин в декабре составила 48,8%. Уровень занятости сельских жителей (55,9%) ниже уровня занятости городских жителей (63,0%).

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в ноябре 2023 г. составила 32,3 млн человек (94,6% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,8 млн человек. По сравнению с октябрём 2023 г. общая численность всех указанных категорий работников увеличилась на 0,3%.

Безработица. В декабре 2023 г. 2,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Забастовки. В 2023 г. организации отчитались об 1 забастовке с участием 33 человек. Потери рабочего времени составили 33 человеко-дня.

Демография. По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2023 г. составила 146,2 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 243,3 тыс. человек, или на 0,17% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 526,3 тыс. человек, или на 0,36%).



Миграционный прирост на 44,5% компенсировал естественную убыль населения. В январе-ноябре 2023 г., так же как и за аналогичный период 2022 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 80 субъектах Российской Федерации) и снижение числа умерших (в 83 субъектах). В целом по стране в январе-ноябре 2023 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-ноябре 2022 г. - в 1,5 раза), в 56 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,4-2,6 раза. Естественный прирост населения в январе-ноябре 2023 г. зафиксирован в 15 субъектах Российской Федерации, в январе-ноябре 2022 г. - в 12 субъектах Российской Федерации. За январь-ноябрь 2023 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, увеличилось на 24,9 тыс. человек, или на 0,8% по сравнению с предыдущим годом. С начала года продолжает наблюдаться миграционный прирост населения России. Число выбывших из Российской Федерации сократилось на 221,7 тыс. человек, или на 35,6%, как за счет эмигрантов в государства-участники СНГ - на 196,5 тыс. человек, или на 36,1%, так и за счет выбывших в страны дальнего зарубежья - на 25,3 тыс. человек, или на 32,3%. В январе-ноябре 2023 г. в обмене населением практически со всеми государствами-участниками СНГ отмечается увеличение миграционного прироста. Сокращение прироста наблюдается в миграционном обмене с Украиной - на 23,8 тыс. человек и Республикой Беларусь - на 11 человек по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Прогноз Социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

(источник: <https://rtk.fnpr.ru/upload/iblock/019/3liellhsb7lifart26fnduvkcbs1n1hm/2-Vopros->

Stsenarnye-usloviya.pdf)

Минэкономразвития России разработало сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов (далее – сценарные условия). Базовый вариант развития описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом относительно оптимистичных изменений внешних условий.

С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2022 года экономика развивалась лучше ожиданий, заложенных в Прогноз. Сокращение ВВП за 2022 год составило всего 2,1% за счет адаптации бизнеса к новым вызовам, мер по поддержке экономики, оперативно принятых Правительством Российской Федерации и Банком России, а также стабильной макроэкономической ситуации и запаса прочности, накопленного за прошедшие годы.

Внешние условия Развитие мировой экономики В 2022 году мировая экономика столкнулась с шоками на энергетических и финансовых рынках, в производственном секторе и в сфере логистики.

Это привело к рекордному за последние десятилетия росту инфляции (в среднем за год 7,3% в развитых странах и 9,9% в развивающихся). Мировые центральные банки перешли к циклу повышения ставок, чтобы сдержать инфляцию и закрепить инфляционные ожидания. Так, ФРС США за год повысила ставку до 4,25-4,50% с 0-0,25% годовых, что способствовало снижению инфляции до 6,5% г/г в декабре (9,1% г/г – в июне). ЕЦБ также повысил ставку до 2,50% с 0% годовых, инфляция в Еврозоне при этом к концу 2022 года снизилась до 9,2% г/г (10,6% – в октябре). При этом показатели инфляции остаются существенно выше целевых в большинстве крупнейших экономик. В 2023 году продолжится применение жесткой денежно-кредитной политики, что в среднесрочной перспективе будет способствовать дальнейшему замедлению роста потребительских цен.

Ужесточение денежно-кредитной политики, энергетический кризис в Европе и замедление китайской экономики (в связи с масштабными антиковидными ограничениями и кризисом в секторе недвижимости) обусловили замедление роста мирового ВВП в 2022 году до 3,4% после 6,2% годом ранее.

В 2023 году ожидается дальнейшее ухудшение динамики мировой экономики ввиду сохранения жесткости монетарной политики и геополитической напряженности в мире. По данным МВФ (на апрель 2023 года), в текущем году рост мирового ВВП составит 2,8%, в том числе 1,3% в развитых странах (2,7% г/г в 2022 году) и 3,9% г/г в развивающихся (4,0% г/г в 2022 году). При этом многие экспертные оценки еще более консервативны.

Замедление роста экономики в 2023 году ожидается в США до 1,6% (2,1% в 2022 году), в Еврозоне – до 0,8% (3,5% в 2022 году) на фоне повышения ставок центральными банками, ухудшения финансовых условий в банковском секторе и сохранения трудностей в производственно-логистических цепочках. При этом, по оценке МВФ, рост ВВП Китая в 2023 году может ускориться до 5,2% (3,0% в 2022 году) в случае стабильной ситуации в стране после снятия антиковидных ограничений, наращивания инфраструктурных инвестиций и восстановления сектора недвижимости благодаря мерам поддержки со стороны государства. Сценарные условия исходят из темпов роста мировой экономики близких к оценкам МВФ.

Мировые финансовые и товарные рынки Динамика финансовых рынков в 2022 году была в основном отрицательная. Индекс глобального рынка MSCI World упал на 18% с начала года, отражая значительное падение американского (-20%), японского (-17%), европейского (-16%) и китайского (-23%) рынков. Основными факторами стали снижение финансовых показателей компаний и сокращение позиций инвесторов в рискованных активах из-за резкого роста ставок центральных банков и общего ухудшения мировой экономической конъюнктуры. В начале 2023 года мировой финансовый рынок пережил ряд кризисных явлений, на фоне чего отрицательная динамика сохранилась.

В секторальном разрезе наихудшая динамика в 2022 году наблюдалась по технологическим компаниям, наиболее чувствительным к изменению настроений инвесторов. Лучшая динамика отмечается у энергетических компаний на фоне перетока средств инвесторов в «защитные» сектора финансового рынка и роста мировых цен на энергоресурсы.

Дальнейшая траектория фондовых индексов будет определяться уровнем инфляции, и соответственно скоростью завершения цикла ужесточения денежно-кредитной политики, а также динамикой

баланса 4 международной торговли через влияние на индексы посредством изменения курса валюты.

Мировые цены на продовольствие в 2022 году росли на фоне последствий санкционных ограничений, перебоев с поставками, высоких цен на природный газ и удобрения. К концу года цены начали снижаться по мере решения проблем с логистикой и снижения цен на энергоносители и удобрения. По данным ФАО, индекс продовольственных цен в 2022 году вырос на 14,3%, в том числе на зерновые – на 17,9%. В феврале текущего года индекс цен на продовольствие снизился на 8,1%, на зерновые – вырос на 1,4%. Согласно прогнозу Всемирного банка, рост цен на пшеницу в 2023 году продолжится.

На мировых энергетических рынках проходят процессы глубокой трансформации, которые существенно меняют объемы и структуру спроса, ведут к обострению конкуренции и фрагментации торговых связей. Цены на нефть в 2022 году достигли многолетних максимумов после введения анти-российских санкций и отказа западных энергетических компаний от сотрудничества с Россией. Средняя цена на нефть марки Brent в 2022 году составила 98,7 долл. США за баррель (рост на 48,3 процента). При этом в первые три месяца текущего года, котировки нефти Brent перешли к снижению, опустившись к концу марта до уровня 80,2 долл. США за баррель. По оценкам, стоимость барреля нефти марки Brent в 2023 году составит 80,7 долл. США, к 2026 году снизится до 70,6 долл. США за баррель, но останется выше уровня 2021 года (66,6 долл. США за баррель). Среднегодовая цена на природный газ в 2022 году выросла в 2,5 раза относительно 2021 года, чему способствовали попытки стран ЕС заместить российские энергоресурсы и сохраняющийся структурный дефицит на европейском рынке природного газа. Вместе с тем за первый квартал 2023 года цены на природный газ снизились к декабрю 2022 года более чем на 60%, в среднесрочной перспективе ожидается продолжение сокращения цен.

Внутренние условия Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2023 года В январе-феврале 2023 года экономическая динамика продолжала улучшаться. В феврале сокращение ВВП в годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, составило 2,8% г/г после 2,9% г/г в январе. Положительный вклад в динамику был обеспечен ростом объемов работ в строительстве и грузооборота транспорта за исключением трубопроводного. Рост производства наблюдается в сельском хозяйстве.

Динамика строительства в феврале 2023 года продолжила ускоряться: прирост объема работ составил 11,9% г/г после 9,9% г/г в январе относительно высокой базы прошлого года.

Грузооборот транспорта (с исключением трубопроводного) в феврале увеличился на 5,3% г/г после 2,2% г/г в январе, в основном за счёт ускорения роста грузооборота железнодорожного транспорта до 5,6% г/г после 1,7% г/г в январе 2023 года. В феврале замедлился спад промышленного производства (в феврале объем производства снизился на 1,7% г/г после сокращения на 2,4% г/г за январь). Замедление связано с улучшением динамики обрабатывающей промышленности (в феврале сокращение на 1,2% г/г после снижения на 2,3% г/г месяцем ранее), а также ускорением роста производства в энергетике (в феврале рост на 2,7% г/г после 0,7% г/г за январь 2023 года).

Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной – безработица в феврале снизилась до 3,5% и достигла очередного исторического минимума. Рост заработной платы в январе в реальном выражении составил 0,6%, что соответствует уровню предыдущего месяца. При этом потребительский спрос в целом остается сдержанным, так в феврале снижение оборота розничной торговли составило 7,8% г/г после 6,6% г/г месяцем ранее (отчасти это связано с ажиотажным спросом аналогичного периода прошлого года на фоне неопределенности). Одновременно с этим сохраняется положительная динамика объема платных услуг населению, так в феврале темпы роста составили 3,9% г/г после 2,9% месяцем ранее.

Инфляция по состоянию на 10 апреля 2023 года в годовом выражении замедлилась до 3,15% г/г после 11,94 % г/г в декабре 2022 года.

Во внешнеэкономической деятельности положительное сальдо баланса товаров и услуг снизилось в феврале до 7,2 млрд долл. США после 8,1 млрд долл. США за январь (по данным платёжного баланса), что ниже уровня 2022 года (23,5 млрд долл. США в месяц в среднем).

Основные параметры базового варианта Оценка развития ситуации в российской экономике в 2023 году В 2023 году нефтегазовый экспорт сократится на 6,7% в реальном выражении, нефтегазовый экспорт будет восстанавливаться за счет переориентации поставок в дружественные и нейтральные страны.

Импорт товаров в 2023 году также будет восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 7,4% после сокращения на 16,9% за 2022 год).

Сальдо торгового баланса снизится до 7,4% ВВП после 13,5% ВВП в 2022 году.

Курс рубля на конец 2023 год составит 76,8 руб. за долл. США, среднегодовой курс составит 76,5 руб. за доллар США (67,5 в 2022 году), что соответствует прогнозу изменения платежного баланса.

Инфляция в конце 2023 года составит 5,3% декабрь к декабрю 2022 года.

В 2023 году ожидается увеличение **номинальных заработных плат** на уровне 10,9%, что при низкой инфляции обеспечит реальный рост на 5,4%. **Рост реальных располагаемых доходов** населения оценивается на уровне 3,4%, в том числе за счет социальных выплат населению, предпринимательских доходов, прочих доходов.

До конца текущего года ожидается сохранение стабильной ситуации на рынке труда (уровень **безработицы** составит 3,5% рабочей силы).

Постепенному восстановлению потребительского спроса будет способствовать рост денежных доходов населения и снижение нормы сбережений (с 8,4 в 2022 году до 7,0 в 2023 году). В результате в 2023 году ожидается рост **оборота розничной торговли** на 5,3%, **объема платных услуг** населению на 3,5 процента.

Прирост инвестиций в основной капитал в 2023 году составит 0,5% относительно высокой базы 2022 года, когда инвестиции увеличились на 4,6% во многом за счет расходов федерального бюджета на крупные инфраструктурные проекты. В 2023 году ожидается постепенное восстановление инвестиционной активности в обрабатывающих отраслях, в том числе за счёт восстановления инвестиционного импорта в результате преодоления внешнего санкционного давления, реализации программ по импортозамещению и переориентации импортных поставок на дружественные и нейтральные страны. Рост инвестиций ожидается за счет увеличения инвестиционной активности частного бизнеса, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей. Росту инвестиций также продолжит способствовать реализация крупных федеральных проектов, прежде всего, в транспортно-логистическом комплексе.

В результате **российская экономика** в 2023 году вырастет на 1,2 процента. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, а именно наращивания производства отечественных товаров и услуг. В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост обрабатывающей промышленности, а также сохранение высокого темпа роста строительства.

Среднесрочный прогноз на 2024–2026 годы В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также определяется внутренним спросом, как потребительским, так и инвестиционным.

Нефтегазовый экспорт в 2024-2026 годах будет расти со средним темпом 2,9% в год в реальном выражении. При этом **ненефтегазовый экспорт** будет расти опережающими темпами (в среднем на 4,1% в год).

Рост импорта товаров в среднесрочной перспективе замедлится до 2,4-2,5% в год в 2025 - 2026 годах в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производства на территории России.

Сальдо торгового баланса в 2024 году составит 6,9% ВВП, к 2026 году снизится до 5,9% ВВП. Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 76,8 руб. за доллар в 2024 году и 78,8 руб. за доллар в 2026 году.

Инфляция в условиях завершения перестройки производственнологистических цепочек выйдет на целевой уровень Банка России 4% уже в 2024 году и сохранится на этом уровне в 2025-2026 годах. 8

Восстановительный рост ВВП в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом.

Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год.

Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 году

Итоги социально-экономического развития Ханты-мансийского автономного округа в январе-декабрь 2023 года (источник: <https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712>)

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Декабрь 2023 г.	В % к соот- ветствующему месяцу преды- дущего года	Январь- декабрь 2023 г.	В % к соответ- ствующему пе- риоду предыду- щего года	Справочно январь- декабрь 2022 г. в % к январю- декабрю 2021 г.
Индекс промышленного произ- водства ¹⁾		96,8		97,6	103,1 ³⁾
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельно- сти «строительство», млн рублей	58194,4	106,4	477211,1	105,9	95,2
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построен- ных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помеще- ний	249870	193,0	955275	108,8	97,7
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринима- тельства), млн т-км	205,9	106,9	2239,6	104,1	91,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	55321,4	103,5	557635,2	109,4	94,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	14762,3	104,8	165107,5	103,2	103,9
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		104,6		102,3	108,6
Индекс цен производителей про- мышленных товаров, реализо- ванных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		147,4		103,8	109,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продук- ции, реализованной сельскохо- зяйственными организациями, на конец периода		103,2		99,0	115,0
Сводный индекс цен на продук- цию (затраты, услуги) инвестици- онного назначения, на конец периода		108,0		108,4	112,9
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		85,3		119,7	152,5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работ- ника ²⁾					
номинальная, рублей	97472	110,8	103642	110,2	113,7
реальная		105,7		107,9	104,6
Численность официально заре- гистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,8	79,9			

¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

²⁾ Абсолютные показатели за ноябрь, январь-ноябрь 2023 г., относительные – в % к ноябрю, январю-ноябрю 2022 г. и январю-ноябрю 2021 г.

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470)

II. ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ
ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО
Динамика индекса промышленного производства¹⁾

	В % к	
	предыдущему месяцу	соответствующему периоду предыдущего года
2023 г.²⁾		
Январь	95,3	94,8
Февраль	91,6	95,6
Март	108,8	96,0
Январь-март		95,5
Апрель	97,8	106,7
Май	99,7	98,8
Июнь	97,3	98,3
Январь-июнь		98,2
Июль	99,6	93,7
Август	100,9	97,4
Сентябрь	100,3	96,2
Январь-сентябрь		97,4
Октябрь	105,2	98,8
Ноябрь	97,5	98,5
Декабрь	103,8	96,8
Январь-декабрь		97,6
2022 г.²⁾		
Январь	99,8	109,4
Февраль	90,8	111,4
Март	108,4	107,7
Январь-март		109,6
Апрель	88,0	95,6
Май	107,7	101,2
Июнь	97,8	102,5
Январь-июнь		104,6
Июль	104,4	103,7
Август	97,2	106,9
Сентябрь	101,4	102,1
Январь-сентябрь		104,5
Октябрь	102,4	99,8
Ноябрь	97,9	98,8
Декабрь	105,6	99,3
Январь-декабрь		103,1

¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

²⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470)

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Производство основных видов продукции растениеводства по категориям хозяйств

	2023 г.			
	хозяйства всех катего- рий	в том числе		
		сельскохозяйственные организации	крестьянские (фермерские) хозяйства и инди- видуальные предприниматели	хозяйства населения
Картофель				
тыс. тонн	53,6	...	...	52,8
в % к хозяйствам всех категорий	100,0	...	...	98,4
Овощи открытого и закрытого грунта				
тыс. тонн	20,9	1,0	0,0	19,9
в % к хозяйствам всех категорий	100,0	4,6	0,1	95,3

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство»

	Млн рублей	В % к соответствующему периоду пре- дыдущего года
2023 г.		
Январь-март ¹⁾	114447,9	114,8
Январь-июнь ¹⁾	217137,6	107,2
Январь-сентябрь ¹⁾	335647,3	104,9
Январь-декабрь	477211,1	105,9
2022 г.		
Январь-март ¹⁾	92152,5	115,4
Январь-июнь ¹⁾	187816,0	104,4
Январь-сентябрь ¹⁾	296671,3	100,4
Январь-декабрь	417435,5	95,2

¹⁾ Уточнено

III. РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ

РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Динамика оборота розничной торговли

	Млн рублей	В % к	
		предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
2023 г.			
Январь	40900,1	79,0	95,1
Февраль	41820,9	101,6	97,2
Март	45166,9	108,2	104,7
I квартал	127887,9	98,1	99,1
Апрель	45313,2	100,2	114,7
Май	45455,0	100,8	115,1
Июнь	44219,9	97,4	115,0
II квартал	134988,1	99,9	115,2
Январь-июнь	262876,0		106,8
Июль	45747,3	102,8	115,4
Август	46690,1	102,3	115,3
Сентябрь	48122,9	102,0	115,6
III квартал	140560,3	105,1	115,4
Январь-сентябрь	403436,4		109,7
Октябрь	49591,0	101,9	110,6
Ноябрь	49286,5	98,5	112,0
Декабрь	55321,4	111,5	103,5
IV квартал	154198,9	104,7	108,4
Январь-декабрь	557635,2		109,4
2022 г.			
Январь	40622,5	76,1	106,1
Февраль	40862,9	99,9	102,5
Март	44555,2	101,0	96,1
I квартал	126040,6	91,2	101,3
Апрель	41022,7	91,4	88,8
Май	41157,2	100,4	91,7
Июнь	39673,5	97,5	95,4
II квартал	121853,4	91,6	91,9
Январь-июнь	247894,0		96,5
Июль	40273,0	102,4	99,2
Август	40920,5	102,5	94,9
Сентябрь	41551,5	101,7	91,2
III квартал	122745,0	103,0	94,9
Январь-сентябрь	370639,0		95,9
Октябрь	44113,2	106,4	92,5
Ноябрь	42779,2	97,2	93,5
Декабрь	51671,5	120,4	91,5
IV квартал	138564,0	113,9	92,5
Январь-декабрь	509203,0		94,7

IV. ЦЕНЫ

ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН И ТАРИФОВ

Динамика индексов потребительских цен и тарифов
на товары и услуги населению

на конец периода, в процентах к предыдущему периоду

	Все товары и услуги	В том числе на		
		продоволь- ственные товары	непродоволь- ственные товары	услуги
2023 г.				
Январь	99,7	101,2	99,4	98,5
Февраль	100,3	100,5	99,3	101,2
Март	100,0	100,0	99,6	100,6
I квартал	100,7	102,3	98,2	102,6
Апрель	100,3	100,3	99,9	100,7
Май	100,4	99,0	99,9	102,6
Июнь	100,1	99,7	100,0	100,8
II квартал	100,7	99,8	99,3	103,6
Июль	99,8	100,9	100,5	98,0
Август	99,5	99,0	100,4	98,8
Сентябрь	100,8	101,0	101,0	100,4
III квартал	100,0	100,0	101,0	98,7
Октябрь	101,0	101,6	100,8	100,5
Ноябрь	101,9	101,7	100,2	104,2
Декабрь	100,8	101,3	100,1	101,0
IV квартал	102,9	103,6	101,7	103,6
2022 г.				
Январь	100,1	101,5	100,1	98,7
Февраль	100,5	101,5	100,0	100,2
Март	107,0	105,4	110,5	103,0
I квартал	103,7	105,5	103,9	101,6
Апрель	100,3	102,1	99,3	100,2
Май	100,3	100,2	99,7	101,5
Июнь	99,6	98,8	99,0	101,5
II квартал	105,1	105,9	105,4	103,8
Июль	99,2	98,7	99,4	99,2
Август	99,0	98,4	99,7	98,7
Сентябрь	99,8	99,2	100,4	99,6
III квартал	98,3	96,7	98,6	99,7
Октябрь	99,9	100,1	99,3	100,6
Ноябрь	100,4	100,3	99,2	102,4
Декабрь	101,0	100,9	99,5	103,6
IV квартал	100,0	99,5	98,8	102,6

V. УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

Динамика среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной платы одного работника

	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, рублей	В % к		Реальная начисленная заработная плата в % к	
		предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
2023 г.					
Январь	91667	66,5	113,6	66,7	106,6
Февраль	93336	100,3	110,0	100,0	103,4
Март	104593	112,0	110,2	112,0	110,8
I квартал	97002	92,5	111,7	91,9	107,4
Апрель	96132	91,9	105,0	91,6	105,6
Май	115411	119,8	117,1	119,3	117,6
Июнь	119270	103,2	110,8	103,1	110,7
II квартал	110362	113,8	111,2	113,0	111,5
Январь-июнь	103681		111,5		109,5
Июль	112564	94,4	107,7	94,6	106,9
Август	97187	85,6	109,3	86,1	108,0
Сентябрь	110243	113,5	105,0	112,6	102,7
III квартал	106971	96,9	107,5	96,9	106,0
Январь-сентябрь	104776		110,1		108,3
Октябрь	99060	89,4	110,1	88,5	106,6
Ноябрь	97472	98,4	110,8	96,6	105,7
Январь-ноябрь	103642		110,2		107,9
2022 г.					
Январь	80837	66,7	110,1	66,6	104,8
Февраль	84064	103,0	108,5	102,5	103,5
Март	94813	112,7	112,5	105,4	100,8
I квартал	86859	95,1	110,8	91,7	103,4
Апрель	91521	96,4	112,3	96,1	100,7
Май	98215	107,3	108,9	107,0	98,2
Июнь	107332	109,3	104,1	109,8	94,2
II квартал	99019	114,0	108,1	108,5	97,4
Январь-июнь	92942		109,4		100,3
Июль	104484	97,1	126,5	97,9	115,8
Август	88220	84,4	116,4	85,2	106,8
Сентябрь	104047	117,9	120,6	118,1	111,2
III квартал	98927	99,8	121,3	101,5	111,4
Январь-сентябрь	94972		113,3		103,9
Октябрь	89343	85,5	115,9	85,6	107,9
Ноябрь	87375	97,8	114,4	97,4	106,9
Декабрь	137986	158,1	114,4	156,5	106,9
IV квартал	104871	105,8	114,7	105,8	107,0
Январь-декабрь	97486		113,7		104,7

VI. ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

Число замещенных рабочих мест в организациях
(без субъектов малого предпринимательства)

	Ноябрь 2023 г.	В % к предыдущему месяцу	Январь-ноябрь 2023 г.
Всего замещенных рабочих мест, тысяч	659,1	100,3	659,3
в том числе:			
работниками списочного состава (без внешних совместителей)	644,8	100,2	645,5
внешними совместителями	5,7	103,5	5,4
работниками, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характе- ра	8,6	104,4	8,4

VII. ДЕМОГРАФИЯ

Показатели естественного движения населения

	Январь-ноябрь 2023 г.			Справочно январь-ноябрь 2022 г.		
	всего	на 1000 населения ¹⁾	в % к соответ- ствующему периоду преды- дущего года	всего	на 1000 населения ¹⁾	в % к соответ- ствующему периоду преды- дущего года
Родившихся, человек	17288	10,9	99,2	17423	11,1	96,8
Умерших, человек	9758	6,1	96,5	10110	6,4	77,3
из них детей в возрасте до 1 года	46	2,6 ²⁾	83,6	55	3,1 ²⁾	80,9
Естественный прирост, убыль (-) , человек	7530	4,8	103,0	7313	4,7	148,7
Браков, единиц	10607	6,7	90,9	11669	7,4	101,8
Разводов, единиц	9018	5,7	108,9	8284	5,3	104,2

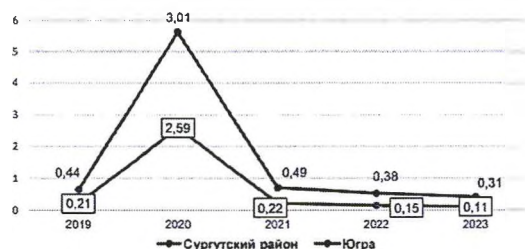
¹⁾ С учетом итогов Всероссийской переписи населения 2020 г.

²⁾ На 1000 родившихся живыми

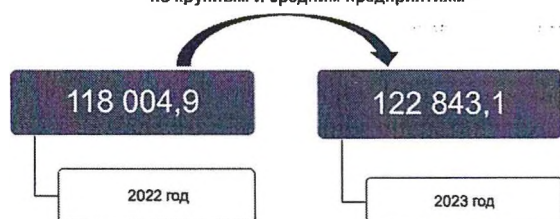
Итоги социально-экономического развития г Сургут в январе-декабрь 2023 года (источник: https://www.admsr.ru/upload/iblock/0ae/press_reliz-k-itogam-ser-surgutskiy-rayon-za-2023-god.pdf)

Численность населения района на конец декабря составила 129,526 тыс. чел., что на 1,5 % больше аналогичной даты 2022 года. Число родившихся составило 1 535 младенцев, умерших – 665 чел. Рождаемость в районе превысила смертность в 2,3 раза. Прирост населения за 2023 год составил по оценке 1,9 тыс. чел. Во всех отраслях экономики района трудится по оценке 109 тыс. чел. (с учетом численности населения г. Сургута и других муниципальных образований, работающего на предприятиях района), из них 97 тыс. чел. заняты на крупных и средних предприятиях. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,11 % от численности экономически активного населения района, что ниже среднеокружного показателя (0,31 %).

Уровень регистрируемой безработицы
в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре и Сургутском районе



Среднемесячная начисленная заработная плата
по крупным и средним предприятиям



Среднемесячные денежные доходы в расчете на 1 жителя района составили по оценке 72,4 тыс. руб. С учётом инфляции реально располагаемые денежные доходы составили 101,1 %.

Средний размер дохода пенсионера с учётом доплат составил 30,4 тыс. руб., что на 7,1 % выше показателя прошлого года и в 1,8 раза превышает прожиточный минимум пенсионера.

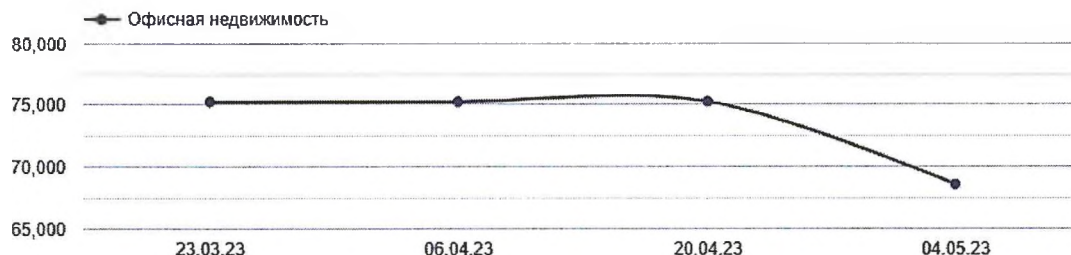
Систему образования представляют: 20 муниципальных дошкольных образовательных организаций, 4 общеобразовательные организации, реализующие программы дошкольного образования, 3 негосударственных детских сада; 19 муниципальных общеобразовательных организаций; 1 муниципальная организация дополнительного образования, детские школы искусств, спортивные школы и 10 организаций негосударственного сектора в сфере дополнительного образования.

В систему культуры и искусства входят: 18 библиотек; 7 клубных учреждений; 1 культурно-спортивный комплекс, оказывающий услуги в сфере культуры; 11 детских школ искусств (с филиалами); 3 музея; историко-культурный научно-производственный центр «Барсова гора».

Сеть спортивных объектов насчитывает 320 единиц, в том числе: 118 плоскостных сооружений; 96 спортивных залов; 13 плавательных бассейнов; 2 манежа; 6 лыжных баз; 7 сооружений для стрелковых видов спорта; 6 объектов городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленных для занятий физической культурой; 72 прочих спортивных сооружения.

Цена продажи коммерческий недвижимости в г Сургуте: офисы
(Источник: <https://surgut.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>)

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 08.02.2024)
----------	-------------------	---------------------	-----------------------------

Офисная недвижимость (м²)	68 562 руб.	- 6 636 руб. За м²	
---------------------------	-------------	--------------------	--

Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м², руб.	Изменение
04 мая 2023	68562.2	-9.68%
20 апреля 2023	75198	+0%
06 апреля 2023	75198	+0%
23 марта 2023	75198	

Для определения диапазона стоимости на рынке коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения была сделана выборка встроенных нежилых помещений по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный жилой район в интернет-источнике: https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam. Рынок встроенных нежилых помещений коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения Ханты-Мансийского автономного округа - Югра, г. Сургут, Северный жилой район развит достаточно. Является активным рынком.

В анализе были использованы объекты равнозначные по местоположению, а именно находящиеся в Северном жилом районе, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ, с применением корректировки на торг на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г. Корректировка в размере – 9,3% - среднее значение на активном рынке.

На формирование стоимости за кв.м. влияют следующие факторы: площадь; состояние отделки; физическое состояние объекта, в котором расположено помещение, расположение помещения относительно красной линии, этаж нахождения помещения, наличие отдельного входа в помещение. Данные факторы не учитываются при расчете средней стоимости за кв.м. для анализа рынка, но обязательны к расчету рыночной стоимости объекта оценки.

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Сургут, ул. Игоря Киртбая, 30 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Крылова, 53/1 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Семена Билецкого, 6 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Энтузиастов, 63 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Тюменский тракт, 8 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Привокзальная ул., 18/2 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Привокзальная ул., 18/3 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Привокзальная ул., 18/2 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Привокзальная ул., 18/3 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюз, 26 р-н Северный жилой
Этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	цокольный этаж	цокольный этаж	1 этаж
Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип недвижимости	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Общая площадь, кв. м	77	27,8	123	80,1	260,7	116,8	144,5	84,6	144	133
Цена предложения, руб.	8 700 000	3 197 000	10 000 000	9 000 000	29 000 000	8 500 000	6 900 000	3 384 000	6 900 000	30 000 000
Цена предложения, руб. / кв. м	112 987,01	115 000,00	81 300,81	112 359,55	111 238,97	72 773,97	47 750,87	40 000,00	47 916,67	225 563,91

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
корректировка на торг, %	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30
скорректированная цена,	102 479,22	104 305,00	73 739,84	101 910,11	100 893,75	66 005,99	43 310,03	36 280,00	43 460,42	204 586,47
Интернет-сайт	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_psn_ploschad_77_kv_m_3601076016	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_27.8_m_3650922826	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_nazn_acheniya_123_m_3597509883	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_nazn_acheniya_80.1_m_3396727795	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_nazn_acheniya_260.7_m_3638018137	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_nazn_acheniya_116.8_m_2260971863	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_nazn_acheniya_144.5_m_3800558195	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_nazn_acheniya_84.6_m_9821682135	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_nazn_acheniya_144_m_3327040390	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_nazn_acheniya_133_m_4018506707

Продолжение таблицы

Элементы сравнения	Аналог №11	Аналог №12	Аналог №13	Аналог №14	Аналог №15	Аналог №16	Аналог №17	Аналог №18	Аналог №19	Аналог №20	Аналог №21
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Крылова, 26 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Лермонтова, 4/2 р-н Северный жилой	Сургут, Тюменский тракт, 6/1 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Семена Билецкого, 6 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюз, 22 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Тюменский тракт, 4 р-н Северный жилой	Сургут, ул. Островского, 20 р-н Северный жилой	Сургут, ул. Александра Усольцева, 13 р-н Северный жилой	Сургут, ул. Крылова, 41/1 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Семена Билецкого, 2 р-н Северный жилой	Сургут, ул. Крылова, 19 р-н Северный жилой
Этаж	цокольный этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип недвижимости	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Общая площадь, кв. м	246	112	100,7	245,6	42,5	100,8	163	121,5	53,8	77,7	138,4
Цена предложения, руб.	10 500 000	10 900 000	9 500 000	21 500 000	4 900 000	5 616 374	17 500 000	9 000 000	4 700 000	10 000 000	12 000 000

Элементы сравнения	Аналог №11	Аналог №12	Аналог №13	Аналог №14	Аналог №15	Аналог №16	Аналог №17	Аналог №18	Аналог №19	Аналог №20	Аналог №21
Цена предложения, руб. / кв. м	42 682,93	97 321,43	94 339,62	87 540,72	115 294,12	55 718,00	107 361,96	74 074,07	87 360,59	128 700,13	86 705,20
корректировка на торг, %	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30
скорректированная цена,	38 713,41	88 270,54	85 566,04	79 399,43	104 571,76	50 536,23	97 377,30	67 185,19	79 236,06	116 731,02	78 641,62
Интернет-сайт	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_246_m_3_579818656	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_112_m_3_594806461	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100.7_m_33_72895460	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_245.6_m_3597542809	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_42.5_m_3441249761	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100.8_m_2925560353	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_16_3_m_1721624_589	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_121_5_m_3629611_242	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_53.8_m_2125_077155	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_77.7_m_3446452396?utm_campaign=native&utm_medium=item_page&utm_source=soc_sharing	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_138_4_m_3628933_318

Вывод: рыночная стоимость за кв.м. на рынке коммерческой недвижимости встроенных нежилых помещений торгово-офисного назначения согласно выборке встроенных нежилых помещений по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный жилой район на дату оценки в среднем варьируется в пределах от 36 300 руб./кв.м. до 116 700 руб./кв.м. (на формирование стоимости за кв.м. влияют следующие факторы: площадь, состояние отделки; физическое состояние объекта, в котором расположено помещение, расположение помещения относительно красной линии, этаж нахождения помещения, наличие отдельного входа в помещение. Данные факторы не учитываются при расчете средней стоимости за кв.м. для анализа рынка, но обязательны к расчету рыночной стоимости объекта оценки). На рынке представлены единичные объекты с более низкой ценой за кв.м. и с более высокой ценой за кв.м.

3.3. Анализ рынка объекта оценки, влияние ценообразующих факторов

Не смотря на развитие кризисных явлений, начиная с весны 2014 года, правообладатели объектов недвижимости проявляли инертность и не стремились к изменению ценовой политики. Сохранение негативных процессов в экономике и до начала 2020г., сокращение числа потенциальных покупателей привело к снижению активности на рынке недвижимости, по сравнению с «пиковым» уровнем 2014 года, и по состоянию на дату оценки рынок офисной недвижимости можно рассматривать как средне активный.

В соответствии с анализом предложений по продаже и сдаче в аренду объектов недвижимости офисного назначения, размещенных в виде публичной оферты в сети Интернет по состоянию на дату оценки рынок представлен относительно небольшим количеством предложений.

Изменение стоимости недвижимости зависит от ряда факторов, которые можно, разделить на объективные и субъективные. Объективные факторы характеризуют типичные для рынка ситуации и мотивы поведения участников сделки. Под их воздействием формируется средний уровень цен сделок. Субъективные факторы связаны с поведением конкурентного продавца, покупателя или посредника на стадии заключения сделки.

На основе анализа рынка Оценщик определил основные элементы сравнения.

Общие, для всех объектов:

- Условия финансирования
- Передаваемые имущественные права
- Дата продажи
- Торг
- Местоположение
- Функциональное назначение
- Техническое состояние
- Общая площадь
- Прочие

Ценообразующие факторы для недвижимого имущества

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на объект оценки. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта оценки, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка оборудования
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных
Геолокация	Местоположение	Цены предложений оборудования могут варьироваться в зависимости от фактического положения объекта. Общей является тенденция – чем ближе к центру населенного пункта – тем дороже. В случае с загородной недвижимостью – близость населенного пункта оказывает значительное влияние. Также прочие характеристики местоположения: Престижность района Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения Доступность объекта (транспортная и пешеходная) Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	Техническое состояние объекта	Цены предложений могут варьироваться в зависимости от технического состояния и внешнего вида. Различают неудовлетворительное, удовлетворительное, хорошее и отличное состояние. Выполненные ремонтные работы оказывают существенное влияние на стоимость недвижимости
Экономические характеристики	Полезность объекта	Возможности ресурсосбережения Соответствие объекта принципу ННЭИ
Инфраструктура и функциональность	Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами Наличие парковки и (или) гаража Состояние системы безопасности Наличие оборудования для бизнеса
	Коммуникации	Цены предложений могут варьироваться в зависимости от обеспеченности коммуникациями. Среди основных: энерго, тепло-, газоснабжение, канализация, водопровод
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость оцениваемых объектов. Влияние конкретного ценообразующего фактора может определяться Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, при подборе аналогов следует руководствоваться принципом максимальной сопоставимости аналогов с объектами оценки.

3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе за последний год некоторым образом отразилась на рынке коммерческой недвижимости, хотя и незначительно. С одной стороны, потенциальная волатильность курса рубля подстегнула активность среднего и малого спроса на коммерческую недвижимость, как объект инвестиций. Инвесторы среднего и крупного масштаба активизировали многие из своих сдерживаемых ранее планов. В то же время, нестабильность экономики, экономические санкции и высокая инфляция сделали спрос более настороженным. По крайней мере, текущий баланс влияний на рынке сдерживает вполне вероятный ранее рост цен и ставок.

Оценщиком проведен анализ рынка недвижимости в Ханты-Мансийском автономном округе, г. Сургут. Сбор данных осуществлялся путем изучения тематических подборок на интернет-сайтах риелторских компаний и специализированных интернет-порталов. Все предложения на рынке объектов капитального строительства можно разделить на следующие группы:

1. Индивидуальные домовладения (индивидуальные жилые дома, расположенные на обособленных земельных участках);
2. Встроенные жилые помещения (квартиры, комнаты);
3. Коммерческая недвижимость производственного и производственно-складского назначения (производственные базы, производственные и производственно-складские объекты, расположенные как на обособленных земельных участках, так и в составе комплекса зданий, встроенные нежилые помещения, предназначенные для соответствующих целей);
4. Коммерческая недвижимость торгово-офисного назначения (отдельно стоящие административно-бытовые корпуса предприятий, офисные здания, либо здания, предназначенные для соответствующих целей, отдельно стоящие здания торгового назначения, объекты общественного питания, торговые павильоны, встроенные нежилые помещения и их части, предназначенные для соответствующих целей);
5. Специализированная недвижимость (иные здания, строения, сооружения, помещения и их части, предназначенные для узкоспециализированных задач).

Наиболее распространенными на рынке являются предложения по продаже коммерческой недвижимости (передача права собственности) и сдаче в аренду собственником таких объектов недвижимости.

Вывод:

С учетом проведенного анализа наиболее эффективного использования объект оценки может быть отнесен к сегменту рынка недвижимости

– Коммерческая недвижимость торгово-офисного назначения.

3.5. Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение специалиста-оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния объекта оценки и рынка недвижимости. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки и его максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим 4-м критериям. Оно должно быть: законодательно разрешенным, физически возможным, финансово осуществимым и приносить максимальную прибыль.

Мнение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки, учитывало назначение и текущее использование помещений, их расположение в здании, конструктивные особенности и местоположение самого жилого дома, текущее состояние рынка аренды, анализ ближайшего окружения и текущее использование окружающей недвижимости, перспективы развития района расположения и т.д.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки базируется на вышеприведенных 4-х критериях.

а) Физически возможные варианты использования.

Рассматриваются физически возможные способы использования объекта оценки. Необходимо оценить проектные, технические и эксплуатационные характеристики помещения, их физическое состояние.

Различные варианты использования помещения, отличные от их текущего использования, могут быть получены путем воздействия на них с помощью проведения реконструкции, модернизации или перепрофилирования.

С учетом текущего использования и различных вариантов перепрофилирования, Объект оценки, может быть использован в качестве коммерческая недвижимость торгово-офисного назначения

б) Законодательно разрешенное использование.

Рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями и законодательными ограничениями. В том случае, если текущее использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать помещения объекта оценки.

Из физически возможных вариантов использования объект оценки, описанных выше, по мнению специалиста-оценщика, все варианты могут быть законодательно разрешены.

в) Варианты использования, приносящие доход

Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное нормативными и законодательными актами использование объекта оценки будет давать приемлемый доход владельцу, на вложенные средства (капитал).

По мнению Оценщика использование объекта оценки в качестве коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения способно принести приемлемый доход его владельцу.

г) Варианты использования, приносящие максимальную прибыль

Рассмотрение того, какое физически осуществимое, разрешенное нормативными и законодательными актами и приносящее доход использование объекта оценки будет обладать максимальной доходностью.

С учетом сложившейся рыночной конъюнктуры, учитывая расположение объекта оценки, планировочные особенности самого объекта оценки, по мнению Оценщика, максимальную доходность способно приносить использование объекта оценки в качестве коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения

Вывод и предположение.

Принимая во внимание рыночную конъюнктуру, расположение жилого дома, в котором находится Объект оценки и особенности самого объекта, законодательно разрешенным и соответственно единственно возможным вариантом использования объекта оценки, будет являться его использование только в качестве коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения

4. Выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке

«Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов» (Основание: Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200)

Определение стоимости должно осуществляться с учетом всех факторов, влияющих как на рынок оцениваемого объекта в целом, так и на ценность самого объекта оценки. При определении стоимости любого имущества используются три общепринятых подхода: затратный; сравнительный; доходный.

Возможность и целесообразность применения каждого из общепринятых подходов, а также выбор методов расчета в рамках каждого из подходов определяется оценщиком в каждом конкретном случае отдельно, исходя из множества различных факторов, в том числе в зависимости от специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Использование всех общепринятых подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. Итоговая стоимость устанавливается согласованием (обобщением) результатов, полученных при использовании не менее 2-х общепринятых подходов, исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту и обусловлена степенью доверия специалиста-оценщика к использованным подходам, достоверностью исходных данных и возможностью эффективного их использования.

Затратный подход

Обоснование отказа от применения данного подхода:

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

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). ***Оценщик принял решение не применять затратный подход в рамках данного отчёта для расчета рыночной стоимости помещения.***

Сравнительный подход

Обоснование применения сравнительного подхода и метода(ов) оценки:

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.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать объекты-аналоги;
- б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- в) 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;
- г) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем предлагается на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами (объекты-аналоги или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или выставлены на продажу), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с

подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сведения по фактически совершенным сделкам в отношении объектов-аналогов отсутствуют в открытом доступе, а также, зачастую, не соответствуют фактическим условиям и результатам осуществления в связи с высокой долей теневых сделок на рынке недвижимости. При отсутствии достоверных сведений по фактически совершенным сделкам в отношении объектов-аналогов, практика оценки допускает применение цен предложения с учетом корректировок на средний уровень уторговывания.

Как показывает анализ рынка, сделки продажи помещений в районе расположения объекта оценки, достаточно развит. Таким образом, использование данного подхода является достоверным и в данном Отчете для объекта оценки применяется.

Оценщик принял решение применить сравнительный подход в рамках данного отчёта для расчета рыночной стоимости помещения.

В расчете сравнительным подходом стоимость объекта оценки определялась методом сравнения продаж.

Информация, используемая для проведения оценки данным подходом.

В качестве исходной информации для проведения расчета сравнительным подходом принимались данные маркетингового исследования рынка купли-продажи, проведенного Оценщиком, по объектам недвижимости торгово-офисного назначения, расположенным равнозначно к объекту оценки на основании публикаций (объявлений) в виде публичной оферты, размещенные на специализированном интернет-сайтах.

Доходный подход

Обоснование отказа от применения данного подхода:

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

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. В рамках доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества традиционно выделяют два основных метода (или две группы методов, в зависимости от степени детализации): метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. Основное содержание обоих методов составляет преобразование доходов от эксплуатации объекта оценки в показатель текущей (приведенной) стоимости.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным. ***Учитывая все вышеизложенное, Оценщик принял решение данный подход***

не применять для расчета рыночной стоимости помещения.

ВЫВОД: Так как при проведении оценки, на этапе, связанным со сбором и анализом исходных данных и возможностью их применения, а также с учетом достаточности рыночной информации для проведения необходимых расчетов и достоверности полученных результатов, специалист-оценщик отказался от использования затратного и доходного подходов, расчет рыночной стоимости проводился только сравнительным подходом.

5. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

5.1. Общие положения методологии сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью. После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ; распределительный анализ, индивидуальные опросы. Все корректировки вносятся в процентном или в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

5.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Этапы процедуры оценки при данном методе:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по аренде объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты, которые по ряду характеристик достаточно близки к оцениваемому объекту недвижимости.

- Для выполнения расчетов выбран удельный показатель стоимости (единица сравнения) - 1 кв. м.

- Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов, предложенных к продаже на рынке, по ценообразующим факторам.

- Корректировка стоимости объекта оценки. Для определения рыночной стоимости объекта оценки использовались относительные корректировки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающая корректировка, если хуже – понижающая корректировка.

- Определение итоговой стоимости объекта оценки, путем анализа сравнительных характеристик и сведений их к одному стоимостному показателю (средняя откорректированная стоимость аналогов)

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок, к сегменту которого относится объект оценки

Выбор единицы и элементов сравнения

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м. как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже помещений, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м. (www.avito.ru, www.cian.ru), а также аналитические статьи.

Объект оценки: Встроенное нежилое помещение, общей площадью 30,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101228:2388, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Толстого, д. 24

Рынок встроенных нежилых помещений коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения Ханты-Мансийского автономного округа - Югра, г. Сургут, Северный жилой район развит достаточно. Является активным рынком.

В качестве объектов аналогов были использованы объекты в наиболее близко расположенные к объекту оценки, находящиеся в Северном жилом районе, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ. На формирование стоимости за кв.м. влияют следующие факторы: площадь; состояние отделки; физическое состояние объекта, в котором расположено помещение, расположение помещения относительно красной линии, этаж нахождения помещения, наличие отдельного входа в помещение

Были отобраны следующие аналоги:

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	февраль 2024г.	февраль 2024г.	февраль 2024г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Привокзальная ул., 18/2 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Семёна Билецкого, 6 р-н Северный жилой	Сургут, ул. Крылова, 19 р-н Северный жилой
Наличие мебели	нет	нет	нет

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Вид использования	ПЧН	ПЧН	ПЧН
Тип недвижимости	помещение	помещение	помещение
Отдельный вход	есть	есть	есть
Общая площадь, кв. м	116,8	123	138,4
Техническое состояние	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	8 500 000	10 000 000	12 000 000
Цена предложения, руб. / кв. м	72 773,97	81 300,81	86 705,20
Интернет-сайт	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116.8_m_2260971863	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_123_m_3597509883	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_ofis_noe_pomeschenie_138.4_m_3628933318

Значения единицы сравнения для объектов-аналогов для объекта оценки

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные к единице сравнения.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$Цп = Цд * (1 + K\%)$ или $Цп = Цд + Ка$, где

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки.

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

K% - относительная корректировка в %;

(1+K%) – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения;

Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж

В процессе расчетов применимы следующие корректировки к рассматриваемым аналогам:

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Фактор торга (уторговывание).

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г

Таблица 297. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Новые предложения объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	9,8%	5,4%	14,2%
2. Стрит-ритейл	9,3%	5,0%	13,6%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	8,7%	4,8%	12,7%
2. Стрит-ритейл	8,4%	4,6%	12,3%

Корректировка для всех объектов аналогов равна значению -9,3%. – средняя корректировка на активном рынке.

Условия финансирования и условия продажи

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Корректировка не производится.

Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов- аналогов. Дата проведения оценки – Февраль 2024г. Корректировка не требуется.

Передаваемые имущественные права

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость отсутствуют, то корректировка не производится.

Корректировка на местоположение

На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г. Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги имеют равнозначное расположение: Областной центр, центры деловой активности (Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный жилой район)

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельные цены			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,68	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,54	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,38	0,57

Таблица 48. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города.

Территориальные зоны в пределах города*			
Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельные цены/арендные ставки			
Исторический центр города	1,00	0,90	1,00
Центр деловой активности	0,88	0,85	0,90
Прочие	0,71	0,68	0,74
Окраины городов	0,62	0,56	0,67

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

На стоимость объектов влияет их расположение относительно «красной линии»: на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу. Стоимость объектов, расположенных на красной линии обычно выше. Корректировка на расположение относительно «красной линии» оценщиком принимается на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов и их представителей), пользователей сайта statrilt.ru (<https://statrilt.ru/>). Объект расположен равнозначно по отношению к «красной линии» - внутри квартала. Корректировка применялась.

Итоги расчетов StatRilt (<http://www.statrilt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Промышленность:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,86	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,92	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95
Б. Арендны:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,87	0,83
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96

Применение корректировки

Красная линия	красная линия	внутри квартала	красная линия	красная линия
Корректировка на расположение относительно "красной линии", коэфф		1,15	1,00	1,00

Корректировка на состояние отделки объектов недвижимости (внутреннее состояние отделки)

Корректировка на техническое состояние вносится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г. (корректировка применялась для населенных пунктов с численностью до 500 тыс. человек. Г Surgut - 395 900 чел. (2022 г.)) Корректировка не применялась.

Таблица 247. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, дающие по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,32	1,47	1,72
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,76	1,00		1,30
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,68	0,90	1,00	1,17
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,58	0,77	0,85	1,00

Корректировка на физическое состояние объекта

Стоимость помещений, расположенных в новых зданиях выше стоимости помещений, расположенных в более старых зданиях. Одним из фактор влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости является возраст здания. Корректировка на физическое состояние вносится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород,

2023 г. Корректировка применялась, так как объект оценки расположен в здании с удовлетворительным физическим состоянием, объект аналог №2 расположен в здании с хорошим физическим состоянием. Имеют не равнозначные эксплуатационные характеристики. Корректировка применена из расширенного интервала в размере 0,88 (минимальная), так как, согласно проведенному анализу, физическое состояние объекта не оказывает значительного влияния на итоговую стоимость объекта. Наиболее ярко эта особенность прослеживается в населенных пунктах с численностью до 500 тыс. человек. Г Сургут - 395 900 чел. (2022 г.))

Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость¹²

Таблица 230

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	41-60

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 232 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,74 - 0,88
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64 - 0,83
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,75 - 0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64 - 0,83

Корректировка применялась

Физическое состояние объекта	удовлетворительное (жилой дом)	удовлетворительное (жилой дом)	хорошее (жилой дом)	удовлетворительное (жилой дом)
Корректировка на физическое состояние, коэфф		1,00	0,88	1,00

Корректировка на площадь объекта.

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г. (корректировка применялась для населенных пунктов с численностью до 500 тыс. человек. Г Сургут - 395 900 чел. (2022 г.)) Корректировка требуется.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 148. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с населением менее 500 тыс. человек

Объект оценки	Аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,12	1,22	1,33	1,42	1,48
от 50 до 125	0,89	1,00	1,09	1,17	1,27	1,32
от 125 до 300	0,82	0,92	1,00	1,09	1,17	1,22
от 300 до 750	0,75	0,85	0,92	1,00	1,07	1,12
от 750 до 1500	0,70	0,79	0,86	0,93	1,00	1,04
от 1500	0,67	0,76	0,82	0,89	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 2000 кв.м.

Применение корректировки

Общая площадь объекта	30,1	116,8	123	138,4
Корректировка на площадь		1,12	1,12	1,22

Корректировка на тип площади

Корректировка на тип площади рассчитывается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г. Корректировка не применялась.

Таблица 168. Корректирующие коэффициенты на класс объектов торгового назначения, данные по городам с численностью населения до 500 тыс.чел., продажа

Удельная цена		Аналог		
		Стрит-ритейл	Торговые площади	ТЦ
Объект оценки	Стрит-ритейл	1,00	1,11	1,37
	Торговые площади	0,90	1,00	1,23
	ТЦ	0,73	0,81	1,00

Корректировка на тип объекта

Корректировка рассчитывается на основании данных <http://statrile.ru/>. Корректировка не требуется.

Тип объекта	Классификация объектов (ОСЗ) без учета особенностей земельного участка и подчинения	Пространственное здание по отношению к ОСЗ				Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ			
		нижняя граница	верхнее значение	среднее значение	нижняя граница	верхнее значение	среднее значение	нижняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественно-деловые помещения	1,00	0,92	1,02	0,97	0,90	1,00	0,95		
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,67	1,03	0,85	0,81	0,95	0,88		

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка рассчитывается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». (корректировка применялась для населенных пунктов с численностью до 500 тыс. человек. Г Сур-гут - 395 900 чел. (2022 г.)) Корректировка требуется.

Таблица 210. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов торгового назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Объект оценки	Отдельный вход	Аналог	
		отдельный вход есть	отдельного входа нет
	отдельного входа нет	1,00	1,10
	отдельного входа нет	0,91	1,00

Применение корректировки

Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть
--------------------------	-----	------	------	------

Корректировка на отдельный вход, %		0,91	0,91	0,91
------------------------------------	--	------	------	------

Корректировка на этаж расположения

Этаж в значительной степени влияет на стоимость помещения. Для офисных помещений привлекательными и более востребованными, а значит и самыми дорогими при сделках купли-продажи и аренде остаются помещения, расположенные на 1-м этаже. Корректировка на этаж рассчитывается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г. Корректировка не требуется.

Таблица 194. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		Этаж		
Объект оценки	1 этаж	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
	1 этаж	1,00	1,16	1,41
	2 этаж и выше	0,86	1,00	1,21
	цоколь/подвал	0,71	0,82	1,00

Корректировка на доступ к объекту

Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например, на территории восковой части), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен. Корректировка рассчитывается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г. Корректировка не требуется.

Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Поскольку другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость отсутствуют и у объекта оценки и у объектов аналогов, то данная корректировка не применялась.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№	Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения, руб. / кв. м		72 773,97	81 300,81	86 705,20
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений, %		9,30	9,30	9,30

№	Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Скорректированная цена		66 005,99	73 739,84	78 641,62
2	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки, %		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена		66005,99	73739,84	78641,62
3	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, %		0	0	0
	Скорректированная цена		66005,99	73739,84	78641,62
4	Техническое состояние (внутреннее состояние отделки)	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
	Корректировка на техническое состояние, коэфф		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		66005,99	73739,84	78641,62
5	Физическое состояние объекта	удовлетворительное (жилой дом)	удовлетворительное (жилой дом)	хорошее (жилой дом)	удовлетворительное (жилой дом)
	Корректировка на физическое состояние, коэфф		1,00	0,88	1,00
	Скорректированная цена		66005,99	64891,06	78641,62
6	Ограниченность доступа к объекту	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на доступа к объекту, %		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена		66005,99	64891,06	78641,62
7	Вид использования	ПСН	псн	псн	псн
	Корректировка на вид использования, %		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена		66005,99	64891,06	78641,62
8	Близость к остановкам общественного транспорта	Незначительное удаление от остановок	Незначительное удаление от остановок	Незначительное удаление от остановок	Незначительное удаление от остановок
	Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта, %		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена		66005,99	64891,06	78641,62
9	Общая площадь объекта	30,1	116,8	123	138,4
	Корректировка на площадь, коэфф		1,12	1,12	1,22
	Скорректированная цена		73926,71	72677,98	95942,77
10	Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть

№	Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Корректировка на отдельный вход, коэфф		0,91	0,91	0,91
	Скорректированная цена		67273,31	66136,97	87307,92
11	Этаж расположе-ния/этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка на этаж расположения, коэфф		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		67273,31	66136,97	87307,92
12	Корректировка на местопо-ложение и окружение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Толстого, д. 24	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Привокзальная ул., 18/2 р-н Северный жилой	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Семена Билецкого, 6 р-н Северный жилой	Сургут, ул. Крылова, 19 р-н Северный жилой
	территориальная зона	Областной центр, центры деловой актив-ности (Север-ный жилой район)	Областной центр, центры деловой актив-ности (Север-ный жилой район)	Областной центр, центры деловой актив-ности (Север-ный жилой район)	Областной центр, центры деловой актив-ности (Север-ный жилой район)
	Корректировка, коэфф		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		67273,31	66136,97	87307,92
13	Красная линия	красная линия	внутри кварта-ла	красная линия	красная линия
	Корректировка на расположе-ние относительно "красной линии", коэфф		1,15	1,00	1,00
	Скорректированная цена		77364,30	66136,97	87307,92
	Количество корректировок		4	4	3
-	Удельный вес аналога	100	0,330	0,330	0,340
-	Цена продажи, руб. / кв. м с НДС	77 040,11	1,000		
-	Цена продажи, руб. / кв. м с НДС (округленно)	77 040,00			
-	Цена продажи, руб. / кв. м без НДС (округленно)	64 200,00			
-	Рыночная стоимость руб. за объект с учетом НДС (округленно)	2 318 904,00			
-	Рыночная стоимость руб. за объект без учета НДС (округленно)	1 932 420,00			

Рыночная стоимость объекта оценки, учитывая проведенные расчеты, согласно вышеуказанных

методических рекомендации по состоянию на дату оценки составляет:

2 318 904,00 рублей с учетом НДС

Два миллиона триста восемнадцать тысяч девятьсот четыре рубля 00 копеек с учетом НДС

1 932 420,00 рублей без учета НДС

Один миллион девятьсот тридцать две тысячи четыреста двадцать рублей 00 копеек без учета НДС

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта

Целью согласования результатов, полученных различными подходами, является выведение итоговой стоимости объекта оценки. В процессе согласования результатов определяются преимущества и недостатки каждого из использованных подходов, результаты взвешиваются и сравниваются с учетом качества использованных в расчете данных и соответствием каждого подхода оцениваемому объекту оценки.

Так как были выполнены расчеты стоимости только в рамках сравнительного подхода, согласование результатов расчета различными подходами и методами не проводилось.

Итого рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость руб. за объект без учета НДС (округленно)	Рыночная стоимость руб. за объект с учетом НДС (округленно)
1	Встроенное нежилое помещение, общей площадью 30,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101228:2388, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Толстого, д. 24	1 932 420,00 Один миллион девятьсот тридцать две тысячи четыреста двадцать рублей 00 копеек 64 200,00 руб./кв.м.	2 318 904,00 Два миллиона триста восемнадцать тысяч девятьсот четыре рубля 00 копеек 77 040,00 руб. кв.м.

И. О. директора отдела консалтинга

Оценщик



Казакова Ю.А.

Марковкина С.В.

7. Приложения

1. Использованная литература.
2. Документы, подтверждающие право оценщика на осуществление оценочной деятельности.
3. Данные, используемые в отчете.
4. Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики.

Приложение 1

Использованная литература

Информация, используемая и найденная оценщиком:

1. www.ocenchik.ru
2. www.domofond.ru
3. pkk.rosreestr.ru
4. maps.yandex.ru
5. www.avito.ru
6. www.ruads.org
7. ru.wikipedia.org

Нормативно-методические материалы:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Виды стоимости (ФСО II)»
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Процесс оценки (ФСО III)»
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Задание на оценку (ФСО IV)»
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Отчет об оценке (ФСО VI)»
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

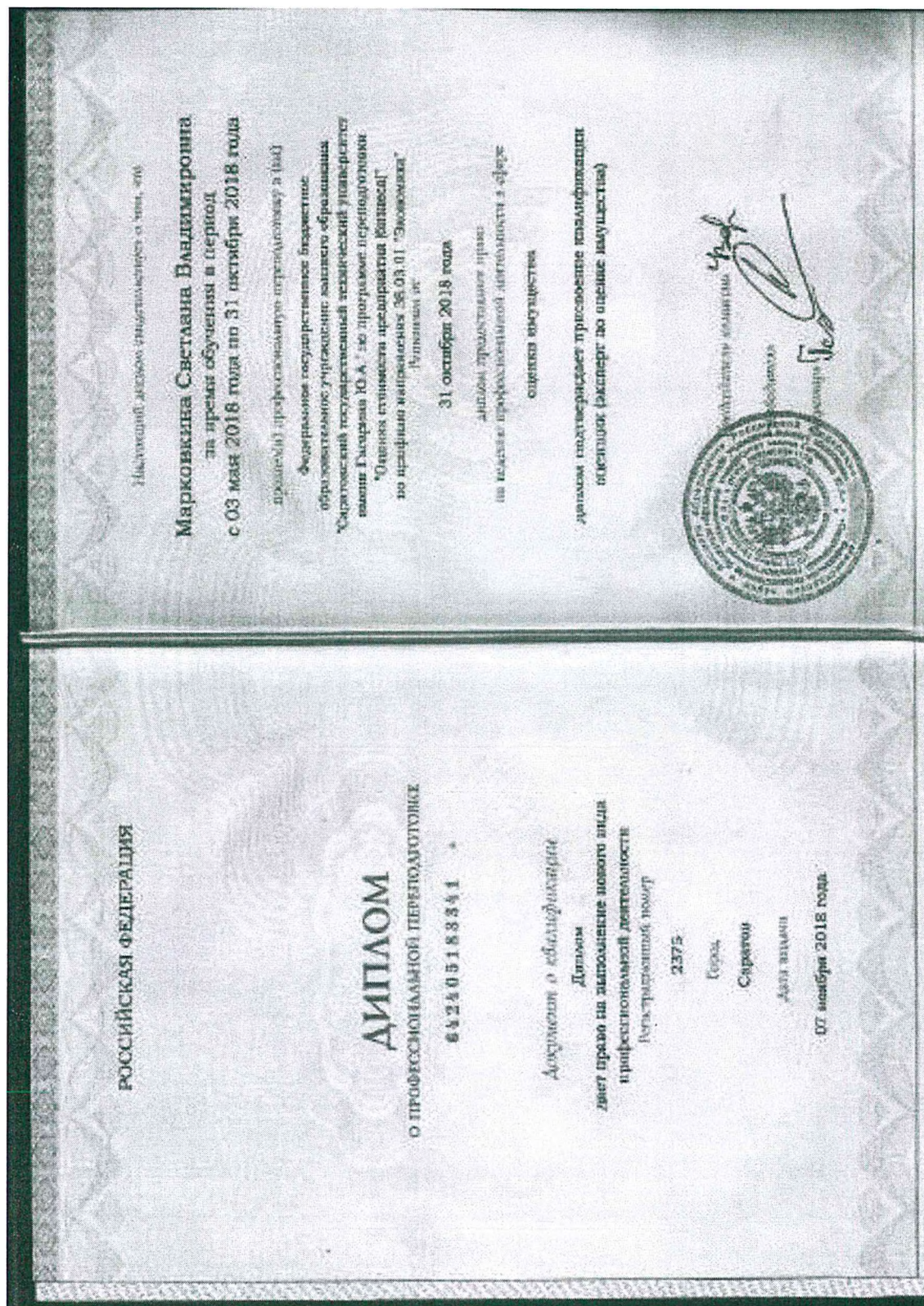
Монографии, учебники, учебные пособия, брошюры:

1. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. – 231 с.
2. «Складские здания и сооружения». Укрупненные показатели стоимости строительства. серия «Справочник оценщика». -М.: изд. ООО «КО-Инвест» 2003
3. Д. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости., М., «Дело», 1996, 462 с.

4. Оценка бизнеса./Под ред. Грязновой А.Б., Федотовой М.А., М., «Финансы и статистика», 1998, 510 с.
5. С.В. Гриненко Экономика недвижимости Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.
6. Калганова Л. А. Учебное пособие «Реализация арестованного имущества (в исполнительном производстве)», издательская группа «Юрист», 2006.
7. Оценка бизнеса / Учебное пособие Под редакцией Е.В. Есипова, Г.А. Маховиковой. 3-е изд. – СПб.: Питер, 2010. – 512 стр. с ил.
8. Пособие по переподготовке и повышению квалификации оценщиков недвижимости, составитель Иванов В.В., Москва 2000г.
9. «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г .

Приложение 2

**Документы, подтверждающие право оценщика на осуществление
оценочной деятельности**



Приложение к диплому № 642405183341

Фамилия, имя, отчество _____

Марковкина Светлана Владимировна

имеет документ об образовании _____
(высшем, среднем профессиональном)

Диплом КМ № 32947 выдан ОУП ВПО "Академия труда и социальных отношений", г. Москва, 15.10.2012 г.

С "03" мая 2018 г. по "31" октября 2018 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) _____

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

"Саратовский государственный технический

(наименование образовательного учреждения (подразделения))

университет имени Гагарина Ю.А.

дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки "Оценка стоимости
(наименование программы)

предприятия (бизнеса) по профилю направления 38.03.01 "Экономика"

дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) _____

(наименование предприятия,

не предусмотрена

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему _____

(наименование темы)

"Отчет об оценке имущества (на примере конкретного

отчета)"

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адмиралтейская набережная, д.98

тел./факс: 8-904-500-61-31
E-mail: rao.krasnodar@gmail.com
www.krasnodar.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Марковичной Светланы Владимировны

(Ф.И.О. заявителя или лица, полномочного представлять)

о том, что **Марковична Светлана Владимировна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«02» июля 2019 года за регистрационным номером **№ 01194**.

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 017048-1 от 17.05.2019, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих
кадров".

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на «21» октября 2020г.

Дата составления выписки «21» октября 2020г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» июля 2019 г. № 01248
дата выдачи свидетельства номер свидетельства

**Марковкина
Светлана Владимировна**
ИНН 761702495441
152070, Ярославская область, г. Данилов, переулок Ивана Купича, д.2
кв.50

Паспорт 7813 № 997533, выдан Отделением в Даниловском районе Отдела
УФМС России по Ярославской обл. в Ярославском районе, 29.08.2013,
код подразделения 760-015

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет
право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное свидетельство должно быть введено в СРО РАО по адресу: Крылатца ул.
Алтайского туберкулеза, д.36

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033432-1

« 12 » мая 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

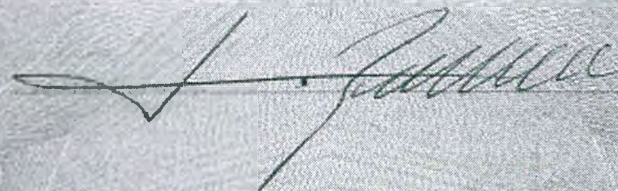
«Оценка недвижимости»

выдан **Марковкиной Светлане Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 12 » мая 2022 г. № 250

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » мая 20 25 г.

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)

№ 433-570-073094/23 от «08» июня 2023 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Марковикова Светлана Владимировна, Паспорт Гражданина РФ серии 78 13 №997533 выдан Отделением в Даниловском районе Отдела УФМС России по Ярославской обл. в Ярославском районе 29.08.2013 г. Адрес регистрации: Ярославская обл., г.Данилов, пер.Ивана Купича, д.2, кв.50 Эл. адрес: kolsay@yandex.ru Тел.:79093831013
2. СТРАХОВЩИК	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 116035, г. Москва, ул. Патриция, 12 стр.2. эл. адрес: info@insg.ru тел. +7(495)973-82-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «27» июня 2023 г. по «26» июня 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 2 100,00 (две тысячи сто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «12» июня 2023 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее - Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценок, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценок, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока максимальной давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.insg.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 60 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направлением письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.insg.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя - физического лица, в на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-594-189111/23 от 29.12.2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-594-189111/23 от 29.12.2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:		ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	
Общество с ограниченной ответственностью «АРИОРОСА»		400066, г Волгоград, ул. Комсомольская, д. 4	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:		ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	
Оценочная деятельность		Российская Федерация	
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	СРОК СТРАХОВАНИЯ:	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	
с 12.01.2024 по 11.01.2025	12 месяцев	12.01.2024	
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):		ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	ФРАНШИЗА:
Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности		30 000 000 рублей По одному страховому случаю	0 рублей
СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:		30 000 000 рублей	

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:
1. Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
2. Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым может быть причинены убытки при осуществлении Застрахованной деятельности
3. Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
4. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
5. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(8442)33-43-55 или по электронной почте filial@volgograd.ingos.ru.

СТРАХОВЩИК:	От Страховщика:
Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»	Главный специалист отдела корпоративного
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2	страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в
ИНН: 7705042179	Волгоградской области на основании доверенности
Тел: +7(8442)33-43-55,	№ 9880195-594/23 от 09.01.2023 г.
эл. адрес: filial@volgograd.ingos.ru.	



Емельянова А.С.

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-594-189111/23 от 29 декабря 2023 г.**

г. Волгоград, Россия

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. ООО "АРИОРОСА"
Юридический адрес: г.Волгоград, ул.Комсомольская, д.4
ИНН: 3444115915
E-mail: konsul@ariorosa.ru
Тел.: +79093881013

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Волгоградской области
400001 г.Волгоград, ул.Пугачевская, д.7, корп.Г

E-mail: prof-msk@ingos.ru
Тел.: +7(499)973-92-03

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3.1. С «12» января 2024 г. по «11» января 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов и 00/100) рублей.

4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по одному страховому случаю по настоящему Договору устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов и 00/100) рублей;

4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере размера .

4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 11 480,00 (одиннадцать тысяч четыреста восемьдесят и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «12» января 2024 г.

5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «12» января 2024 г.

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен на основании устного заявления Страхователя и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Указанные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением



ООО "Ариороса"
Россия, 400131, г. Волгоград
ул. Комсомольская, 4
тел.: +7 962 759 77 88
e-mail: info@ariorosa.ru
www.ariorosa.ru

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЕРВИС В НЕДВИЖИМОСТИ

ДОВЕРЕННОСТЬ

Город Волгоград.

Десятое января две тысячи двадцать второго года.

Настоящая доверенность выдана Казаковой Юлии Анатольевне, исполняющей обязанности Директора отдела консалтинга, паспорт гражданина РФ серия 65 02 № 141640, выдан Отделом милиции Октябрьского РУВД города Екатеринбурга 16.11.2001 г., код подразделения 663-003, зарегистрирована по адресу: обл. Волгоградская, г. Волгоград ул. Днестровская, д. 2А, к. 94, в том, что ей доверяется представлять интересы ООО «Ариороса» на предприятиях, в учреждениях и организациях независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности при совершении действий, связанных с оценочной деятельностью Общества.

Для выполнения представительских функций доверенному лицу предоставляются полномочия подписывать, включая подписание необходимых для осуществления оценочной деятельности документов посредством ЭЦП, УКЭП, следующие документы Общества:

- Договоры на оценку;
- Приложения к договорам на оценку;
- Отчеты об оценке;
- Акты приема-передачи;
- и т.п.

Доверенность выдана с правом обращения по всем вопросам, связанным с данным поручением, и получения от имени доверителя необходимой информации, справок и документов.

Доверенность выдана без права передоверия сроком по 31 декабря 2024 г.

Генеральный директор ООО «Ариороса»

Гендлер Н.Б

Приложение 3

Прайс-лист продажи помещения

Аналог №1

[← Excel](#)
[↻](#)
[www.avito.ru](#)
Свободного назначения, 116.8 м² в Сургуте | Продажа коммерческой недвижимости в Сургуте |...

[Для бизнеса](#)
[Карьера в Avito](#)
[Помощь](#)
[Каталоги](#)
[Польза](#)
[Вход и регистрация](#)
[Разместить объявление](#)

Все категории

Найти

Сургут, район

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

Свободного назначения, 116.8 м²

8 500 000 Р

72 774 Р за м²

Показать телефон

8 912 XXX-XXX-XXX

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 116.8 м²

Отопление: центральное

Этаж: 1

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бост-Плейс», ОГРН: 516746245950

Расположение

← Excel ⓘ ↻ 🌐 www.avito.ru Свободного назначения, 116.8 м² в Сургуте | Продажа коммерческой недвижимости в Сургуте |...

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Привокзальная
 ул., 18/2
 р-н Северный жилой

Скрыть карту ^

**8 500 000 Р** ▾

72 774 Р за м²

 Показать телефон
 8 912 XXX XX XX

 Написать сообщение
 Ответит в течение дня
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

 Пользователь
 Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Продам или сдам помещение свободного назначения. Отдельный вход, сделан ремонт, индивидуальные приборы учета. Возможен обмен на спецтехнику или а/м. Торг.

О здании

← Excel ⓘ ↻ 🌐 www.avito.ru Свободного назначения, 116.8 м² в Сургуте | Продажа коммерческой недвижимости в Сургуте |...

**8 500 000 Р** ▾

72 774 Р за м²

 Показать телефон
 8 912 XXX XX XX

 Написать сообщение
 Ответит в течение дня
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

 Пользователь
 Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Продам или сдам помещение свободного назначения. Отдельный вход, сделан ремонт, индивидуальные приборы учета. Возможен обмен на спецтехнику или а/м. Торг.

О здании
 Готовность к эксплуатации
 Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

№ 226097863 · 12 февраля в 09:18 · 418 просмотров (• 10 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

Excel

www.avito.ru

Свободного назначения, 123 м² в Сургуте | Продажа коммерческой недвижимости в Сургуте | Авито

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito

Все категории

Найти

Сургут, район

Главная>Продажа>Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 123 м²

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку

10 000 000 Р

81 301 Р за м²

Показать телефон
в 919 3001 301 301

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?Торг уместен?

Можете посмотреть?

Пользователь
Компания
Завершено 1152 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Excel

www.avito.ru

Свободного назначения, 123 м² в Сургуте | Продажа коммерческой недвижимости в Сургуте | А...

10 000 000 Р

81 301 Р за м²

Показать телефон
в 919 3001 301 301

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?Торг уместен?

Можете посмотреть?

Пользователь
Компания
Завершено 1152 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алена

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 123 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 220 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Площадь доступности

Посмотреть пример отчёта

Возможные конкуренты

Кто живёт и работает рядом

← Excel

↺

↻

www.avito.ru

Свободного назначения, 123 м² в Сургуте | Продажа коммерческой недвижимости в Сургуте | А...

🔍 🗺 📄 📞 📧 📌 📱

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Семена Билецкого, 6
р-н Северный жилой

Скрыть карту ^



10 000 000 Р ▾

81301 Р за м²

Показать телефон

8 919 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Компания

Завершено 1152 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алена

Описание

Коммерческое помещение на первой линии свободного назначения практически под любой вид деятельности.

Отличная проходимость, район густонаселен, есть подъездные пути.

Помещение состоит из 4 просторных залов, есть подсобка, кухня, санузел. На полу керамогранит, окна пластиковые, на окнах автоматические рольставни.

Заведен кабель оптоинтернет. Ремонт качественный.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Удаленность от дороги: первая линия

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

№ 3597509883 · 12 февраля в 19:27 · 642 просмотра (*4 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

Аналог №3

← Excel

www.avito.ru

Продам офисное помещение, 138.4 м² в Сургуте | Продажа коммерческой недвижимости в Сургуте...

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Категории Польза

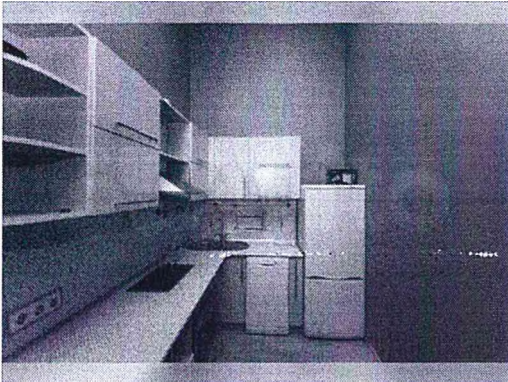
Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск Найти Сургут, район

Главная > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Продам офисное помещение, 138.4 м² **12 000 000 Р** 86 705 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




Показать телефон 8 300 300 300 300

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торговаться? Как правильно посмотреть?

Этажи Компания Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

← Excel

www.avito.ru

Продам офисное помещение, 138.4 м² в Сургуте | Продажа коммерческой недвижимости в Сур...

12 000 000 Р 86 705 Р за м²

Показать телефон 8 300 300 300 300

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торговаться? Как правильно посмотреть?

Этажи Компания Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Елена

О помещении

Общая площадь: 138.4 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая

Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа

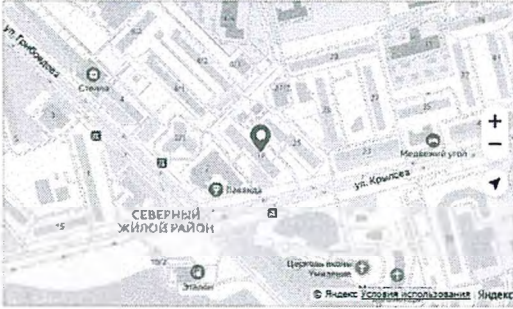
Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдет ли вам помещение.

Excel  www.avito.ru Продам офисное помещение, 138.4 м² в Сургуте | Продажа коммерческой недвижимости в Сур...

Расположение

Сургут, ул. Крылова, 19
р-н Северный жилой

Скрыть карту



12 000 000 Р ▾
86 705 Р за м²

Показать телефон
8 800 100 100 100

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

ЭТАЖИ
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена

Описание

Недвижимость расположена в городе Сургут, в микрорайоне ПИКС, на улице Крылова. Здание, в котором находится объект, имеет жилой статус.

В непосредственной близости от здания располагается развитая инфраструктура. Рядом находятся магазины, аптеки, банки, почта. Для удобства жителей в шаговой доступности расположены образовательные учреждения -

Excel  www.avito.ru Продам офисное помещение, 138.4 м² в Сургуте | Продажа коммерческой недвижимости в Сур...

Описание

Недвижимость расположена в городе Сургут, в микрорайоне ПИКС, на улице Крылова. Здание, в котором находится объект, имеет жилой статус.

В непосредственной близости от здания располагается развитая инфраструктура. Рядом находятся магазины, аптеки, банки, почта. Для удобства жителей в шаговой доступности расположены образовательные учреждения - школы и детские сады. Также вблизи имеются медицинские учреждения. Объект недвижимости имеет удобное транспортное сообщение с другими районами города.

Объект недвижимости обладает площадью в 138.4 квадратных метра. Стены данного объекта покрыты штукатуркой, затем окрашены и отделаны обоями. Высота потолков составляет 3 метра.

В объекте предусмотрен один вход, который является отдельным, что обеспечивает дополнительное удобство для пользователя. Также в объекте имеется вытяжка, что создает оптимальные условия для вентиляции помещения. Доп. описание: современный ремонт.

Номер в базе: 10498305. Район: ПИКС мкр.

12 000 000 Р ▾
86 705 Р за м²

Показать телефон
8 800 100 100 100

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

ЭТАЖИ
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3628933316 - 1 февраля в 12:09 - 33 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Приложение 4

Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики

Регистрационное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу

полное наименование органа регистрации права

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2023, поступившего на рассмотрение 08.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
08.09.2023г. № КУВИ-001/2023-205569110			
Кадастровый номер:	86:10:0101228:2388		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101228		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:136:001:001107470:0100:20001; Кадастровый номер 81:10:0000000:0000:71:136:001:001107470:0100:20001; Условный номер 86-86-03/001/2011-257
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Толстого, д. 24
Площадь:	30,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Встроенное нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	990355,29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101228:95
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
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000B056B7401CB13D2B357A5DC8425108 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
08.09.2023г. № КУВИ-001/2023-205569110			
Кадастровый номер:		86:10:0101228:2388	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям владного дома социального использования или владного 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:		Голубенко Екатерина Анатольевна, действующий(ая) на основании документа № ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СУРГУТА	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		Служба: 000501000401 СВЯЗЬ И КОМПЬЮТЕРНЫЕ СРЕДСТВА Валдес: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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: 6
08.09.2023г. № КУВИ-001/2023-205569110			
Кадастровый номер:		86:10-0101228-2388	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-03/001/2011-257 24.02.2011 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:	21.07.2021 09:46:50	
	номер государственной регистрации:	86:10-0101228-2388-86/052/2021-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.05.2021 по 23.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Мирошникова Елена Владимировна, 06.11.1983, гор. Снежное Донецкой обл. Украинской ССР, Российская Федерация, СНИЛС 124-534-030 19 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №243600, выдан 20.04.2005, ГОМ-4УВУД г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Семена Билецкого, д.5, кв.205	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального имущества, № 4, выдан 11.05.2021 Дополнительное соглашение к договору аренды от 11.05.2021 №4, выдан 18.06.2021 Дополнительное соглашение к договору аренды муниципального имущества №4 от 11.05.2021, № 1, выдан 09.08.2023, дата государственной регистрации: 06.09.2023, номер государственной регистрации: 86:10-0101228-2388-86/051/2023-3	

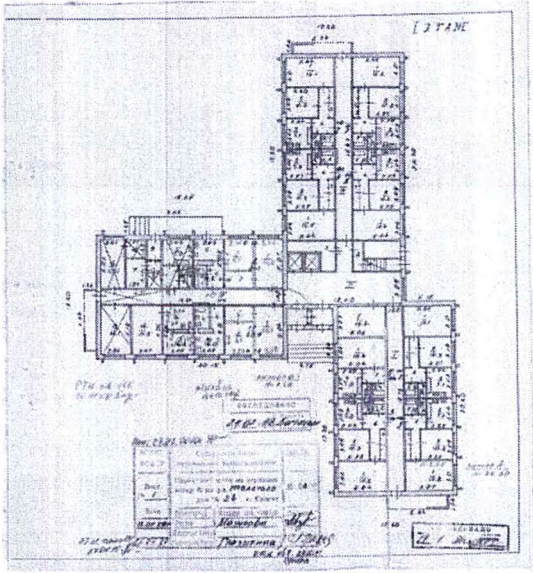
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 0004016234015712021173645108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 19.09.2024	
	инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
08.09.2023г. № КУВИ-001/2023-205569110		
Кадастровый номер:		86:10:0101228:2388
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 01010401740173102283576ACDC3425101 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
08.09.2023г. № КУВИ-001/2023-205569110			
Кадастровый номер: 86:10:0101228-2388		Номер этажа (этажей): 01	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0061005687401C838D2B3576ACD58425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
08.09.2023г. № КУНИ-001/2023-205569110			
Кадастровый номер: 86:10:0101228:2388		Номер этажа (этажей): 01	



Информация об объекте недвижимости	
№ 01/001/2023-205569110	41/01
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Датум выписки	15.02.2024

Масштаб 1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 1 7401СВ303020376АС0С6425108 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 27.04.2021 по 19.04.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

№ 15-57166 (03) от 07.09.2023

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Встроенное нежилое помещение (№14,15,16), расположенное по адресу: город Сургут, улица Толстого, дом 24, общей площадью 30,1 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании договора о безвозмездной передаче имущества Администрации города Сургута от 08.12.1997 № 3287, распоряжения Администрации города Сургута от 23.01.1998 № 162 и письма-согласования комитета по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа от 17.05.1999 № 01-33-293к.

Реестровый № 0925996/2.

Директор департамента



А.В. Дворников

Клементьева Александра Юрьевна
тел. (3462) 528252
e-mail: klementeva_ayu@admsurgut.ru

" 08 " сентября 2023 г.

№ 24

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 08 сентября 2023 г.

№ п/п	Наименование и адрес местонахождения объекта, инвентарный номер, прочая дополнительная информация об объекте	Значение, единица измерения	Балансовая стоимость, (руб.)	Начисленная амортизация, (руб.)	Остаточная стоимость, руб.
1	Встроенное нежилое помещение, улица Толстого, дом 24 инвентарный № 110851020070 кадастровый № 86:10:0101228:2388	30,1 м2	140 687,80	46 520,88	94 166,92

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 отдела бухгалтерского учета
и отчетности департамента
имущественных и земельных отношений



Э.М. Геворгян

Ким Яна Ивановна
8 (3462) 52-83-65

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

Администрация города

Департамент имущественных
и земельных отношений

Заместителю директора
департамента
С.А. Алексеєву

от 11.09.2023 № 38-05-3646/3

СЛУЖЕБНАЯ ЗАПИСКА

В соответствии с пунктом 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 159-ФЗ), в связи с заявлением субъекта малого предпринимательства ИП Мирошниковой Е.В. от 16.08.2023 вх. № 38-01-8532/3, просим обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого субъектом по договору аренды муниципального имущества от 11.05.2021 № 4 встроенного нежилого помещения с кадастровым номером 86:10:0101228:2388, площадью 30,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Толстого, д. 24, в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления (не позднее 16.10.2023).

Срок предоставления услуги: в силу подпункта 2 пункта 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ отчет об оценке должен быть принят за две недели до проведения очередного планового заседания Думы города Сургута.

Дополнительные условия договора:

- исполнитель обязан лично или через своего представителя произвести осмотр объекта оценки;
- представить в электронной форме на адреса электронной почты отдела продаж фотографии объекта оценки, отчет об оценке;
- определение соответствия отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности путем проведения экспертизы отчета с составлением заключения.

Место оказания услуг: город Сургут.

Заместитель директора
департамента – начальник
управления имущественных
отношений

Подписано электронной подписью
Сертификат:
[Номер сертификата 1]
Владелец:
[Владелец сертификата 1]
Действителен: [ДатаС 1] с по [ДатаПо 1]

Р.Г. Емельянова

4.1.1.2

Технический паспорт *копия*

ул. Толстого № 24

Встроенное нежилое помещение.

г. Сургут

ГОД

хранить _____ лет

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

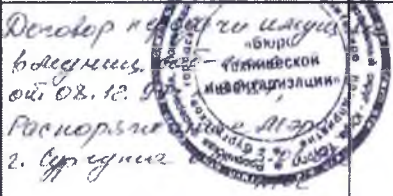
Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Район	
Местоположение	г. Сургут, ул. Толстого, дом № 24
Наименование объекта	Встроенное нежилое помещение.
Инвентарный номер	ИИ/136; 001; 001/03470; 0100; 26001
Кадастровый номер	86:10:0000000000; ИИ/136; 001/03470; 0100; 26001
Техническая характеристика	Общая площадь S= 30,1 м ²
Назначение	Административно-учрежденческое
Составляющие объекта:	
Литеры строений	A
Литеры сооружений	

2. Состав объекта

Обозначение	Название составляющих объекта	Краткое описание	Общая площадь (кв. м)	Площадь застройки и (кв. м)	Примечание
1	2	3	4	5	6
A	Встроенное помещение	Фундамент- ж/бетонный свайный; Стены- ж/б панели; Перекрытие- ж/бетонные плиты;	30,1	30,1	

Общая площадь здания	30,1	м ²
Площадь застройки территории	30,1	м ²
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	Встроенное нежилое помещение.		Никитина Н.А.	24.09.2024 НЗ -

Форма №1-ИК

Российская Федерация

Тюменская область

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

Район города _____

Технический паспортна домовладение (кондоминимум, жилое или нежилое здание, границы
земельного участка которого обособлены),
садовый и дачный участок№ 24 по улице (пер.) ТолстогоВстроенное нежилое помещение,
расположенное на 1 этаже, 9-ти этажного жилого дома.

Номер в реестровой книге	230740:001:001107470:0100:20001					
Инвентарный номер	41/36:001:001107470:0100:20001					
Номер в реестре жилищного фонда	2					
Кадастровый номер	26	10	0020000	0000	41/36:001:001107470:0100:20001	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на " 23 " июля 2010г.

" " 20 г.

" " 20 г.

" " 20 г.

Напоминание

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

Серия, тип проекта

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

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

Число лестниц	шт.; их уборочная площадь	м ²
---------------	---------------------------	----------------

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования м²

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

из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир м²

площадь квартир м^2 в т.ч. жилая площадь м^2

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

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

[illegible][illegible]

8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯОбщая площадь 30,1 м²

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

В ТОМ ЧИСЛЕ:

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

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

НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (м кв.)

		Отопление								Ванны и души								Горячее водоснаб.		Газовое снаб.		Лифты								
		центральное						от АГВ и др.																						
		от ТЭЦ		от пром-предприятный		от кварт. котельной																								
		на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе																							
30,1	1																													
30,1	2																													
	3																													
	4																													
	5																													
	6																													
	7																													
30,1	8																													
	9																													
	11																													
	12																													
	13																													
	14																													
	15																													
	16																													
	17																													
30,1	18																													
	19																													
	20																													
	21																													
	22																													
	23																													
	24																													
	25																													
	26																													
30,1	27																													
	28																													

10. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

[illegible]

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ

Год постройки		1989	Литера А	Группа капитальности		2	Число этажей		1	
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	уд. веса конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффиц. (поправки) к уд. весам	Уд. веса конструк. элем. после применения ценностных коэффиц.	Износ элементов в %	Процент износа к строению: (гр.7хгр.8):100	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент		ж/бетонный свайный					10		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		ж/б панели					15		
3	Перегородки		ж/б панели							
4	Перегородки	чердачные								
междуэтажные		ж/бетонные плиты					10			
подвальные										
5	Крыша									
6	Полы		дощатые линолеум					15		
7	Проемы	окна	2-е створные					10		
		двери	пустотелые					15		
8	Отделка	внутренняя	обои, побелка, покраска					15		
		наружная								
9	Отопление	печи								
		калориферное								
		АГВ								
		другое								
	Электро- и сантехнические устройства	центральное	центральное						15	
		электричество	скрытая проводка							
		водопровод	центральный							
		канализация	центральная							
		горячее водоснабжение	центральное							
		ванны								
		газоснабжение								
		напольные электроплит.								
		телефон	+							
		радио								
телевидение										
сигнализация										
мусоропровод										
лифт										
вентиляция										
10	Крыльца, лестницы									
ИТОГО:						-		-		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{13,14 \cdot 100 / 95}{100} = 14 \%$

97

[illegible][illegible]

к поэтажному плану нежилого здания (наименования), расположенного в городе (другом поселении)
Субъект: у.д. Толстого № 24

99

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в городе (другом поселении)
по ул. (пер.) _____ дом № _____

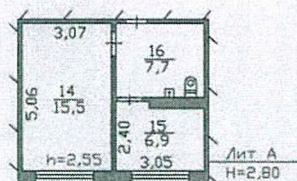
[illegible]

[illegible]

Дата выполнения работы	Исполнители			Проверил (руководитель группы)		Проверено (руководитель группы)
	должность	Фамилия, имя, отчество	подпись	Фамилия, имя, отчество	подпись	Фамилия, имя, отчество подпись
28.07.2010г	инженер	Дьяченко М.В.		Костючик М.В.		



1 этаж



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист №2	Потажный план на строение литер А г. Сургут ул. Талстого дом №24		М 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
23.07.2010	инженер	Дьяченко М.В.	
	проектировщик	Костючик М.В.	

Вкл. N 1502.2024 1305 от 15.02.2024

ЗАМЕТКА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

1. Цель оказания услуг

Оценка муниципального имущества для реализации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.2005 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, принадлежащего в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Место оказания услуг

Место оказания услуг: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут.

3. Перечень услуг

№ п.п.	Наименование услуг	Объем (кол-во) услуг	Ед. изм.
1	Оформление документов в отношении муниципального имущества (Оценки муниципального имущества для реализации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.2005 № 159-ФЗ)	3	
1.	Встречное предложение на объект площадью 30,1 кв. м, расположенное по адресу: Сургут, ул. Тюменская, 24, кадастровый номер 64-010-01208-20-02	отчет	шт.

4. Требования к проведению оценки

4.1. Оценка должна быть проведена с использованием доходного, сравнительного и затратного подходов, полностью соответствующими стандартам оценки. Применение, равно как и неприменение указанных методов оценки, должно быть аргументировано оценщиком.

4.2. Обязательный состав оценщика и состав Объекта оценки.

4.2. Исполнитель (Оценщик) должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Требования к отчету об оценке

5.1. Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде отчета об оценке и выписки из отчета об оценке, а также в электронной форме на русском языке и в электронной форме.

5.2. Оказание услуг осуществляется Исполнителем в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- Общих стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2012 г. № 122/н «Об утверждении федеральных стандартов оценки и составе комитета, действующих в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

5.3. При составлении Отчета об оценке на объект оценки использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного характера. Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

5.4. В Отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта, используемые стандарты оценки, дата и место проведения оценки объектов, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объектов, отраженных в Отчетах, в том числе и фото объекта оценки (снаружи и внутри помещений объекта).

*Сделано 15.02.2024г по электронной почте
 И.О. Директора отдела консалтинга Чернова Т.А.*

5.5. Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению Исполнителя, важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

5.6. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан: Оценщиком, который соответствует требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и осуществил оценку объектов оценки, и его руководителем.

5.7. Определение границ интервалов значений на оценку не предусмотрено. Величина рыночной стоимости указывается в виде расчетной величины в рублях. Отражать суждение о возможном интервале, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость, в отчете не требуется.

1. Карлина Наталья Александровна - Начальник отдела ДИЗО Администрации г. Сургута
+7 (3462) 52-83-08, karlina_ni@adm.surgut.ru

2. Третьякова Ольга Васильевна - главный специалист ДИЗО Администрации г. Сургута
+7 (3462) 52-82-52 tretyakova_olga@adm.surgut.ru

Заказчик

Директор Департамента

 А.В. Даванков

М.П.

Исполнитель

ООО «Ариороса»

И.О. Директора отдела консалтинга

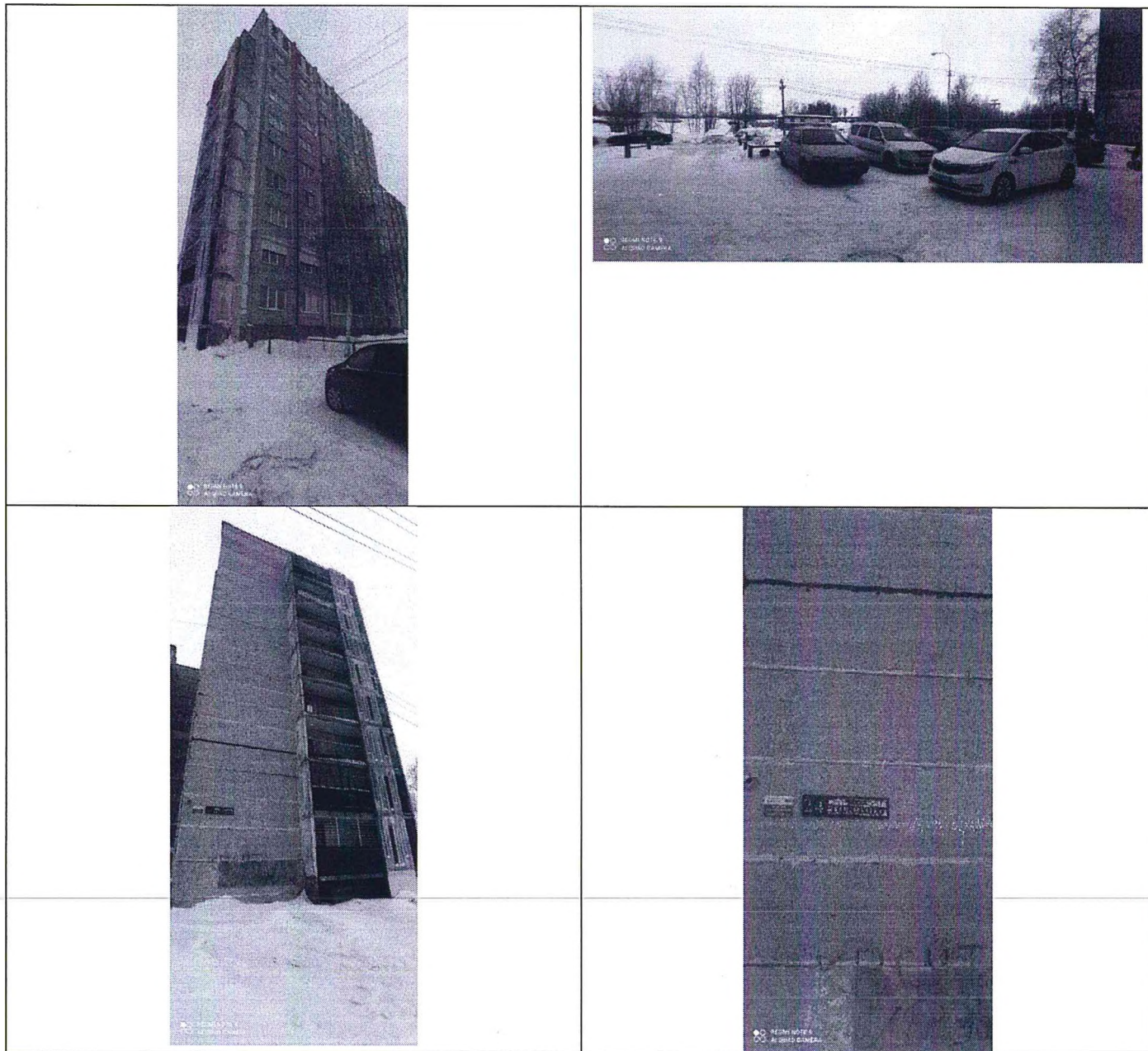
 / Ю.А. Казакова /

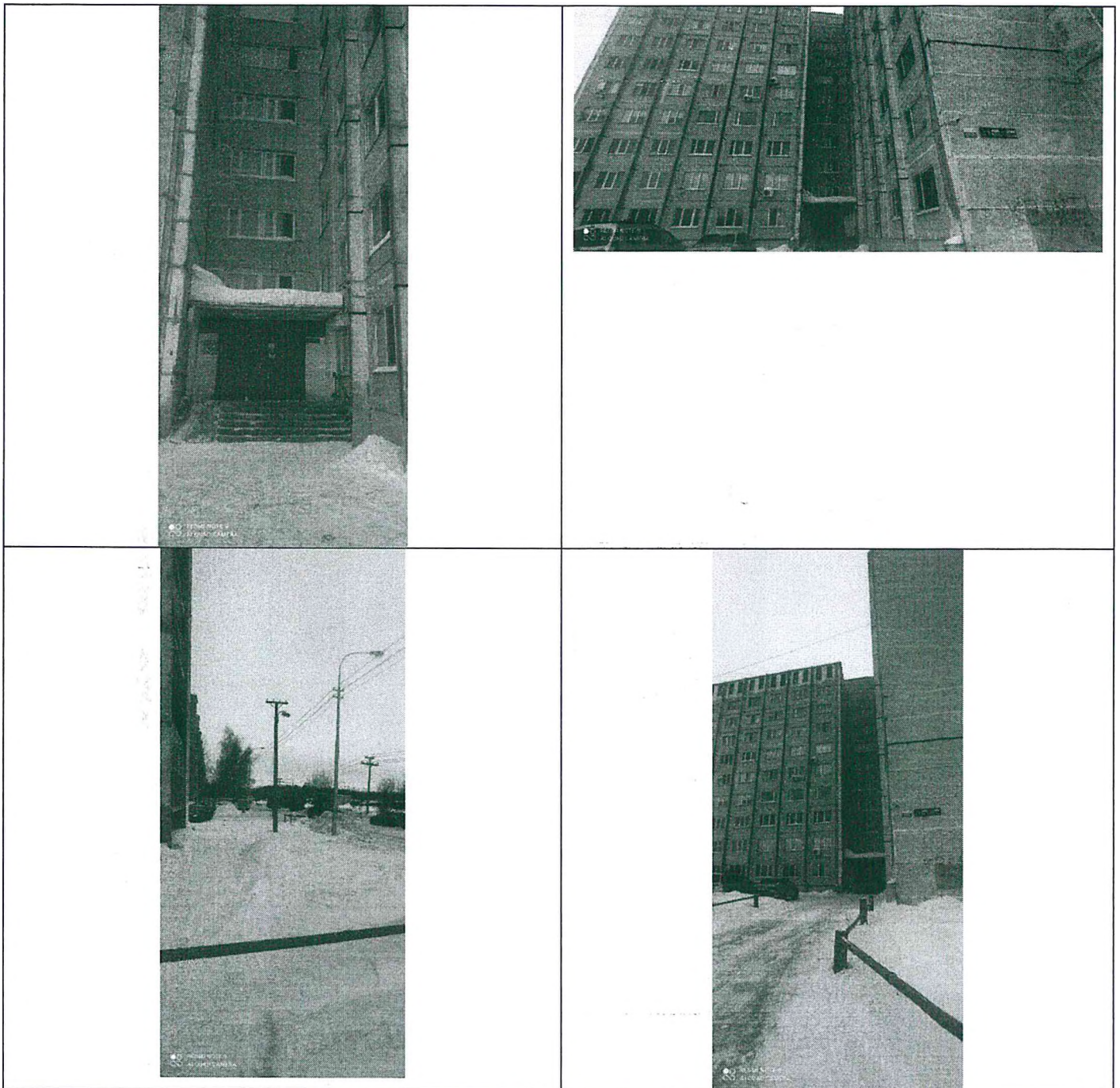


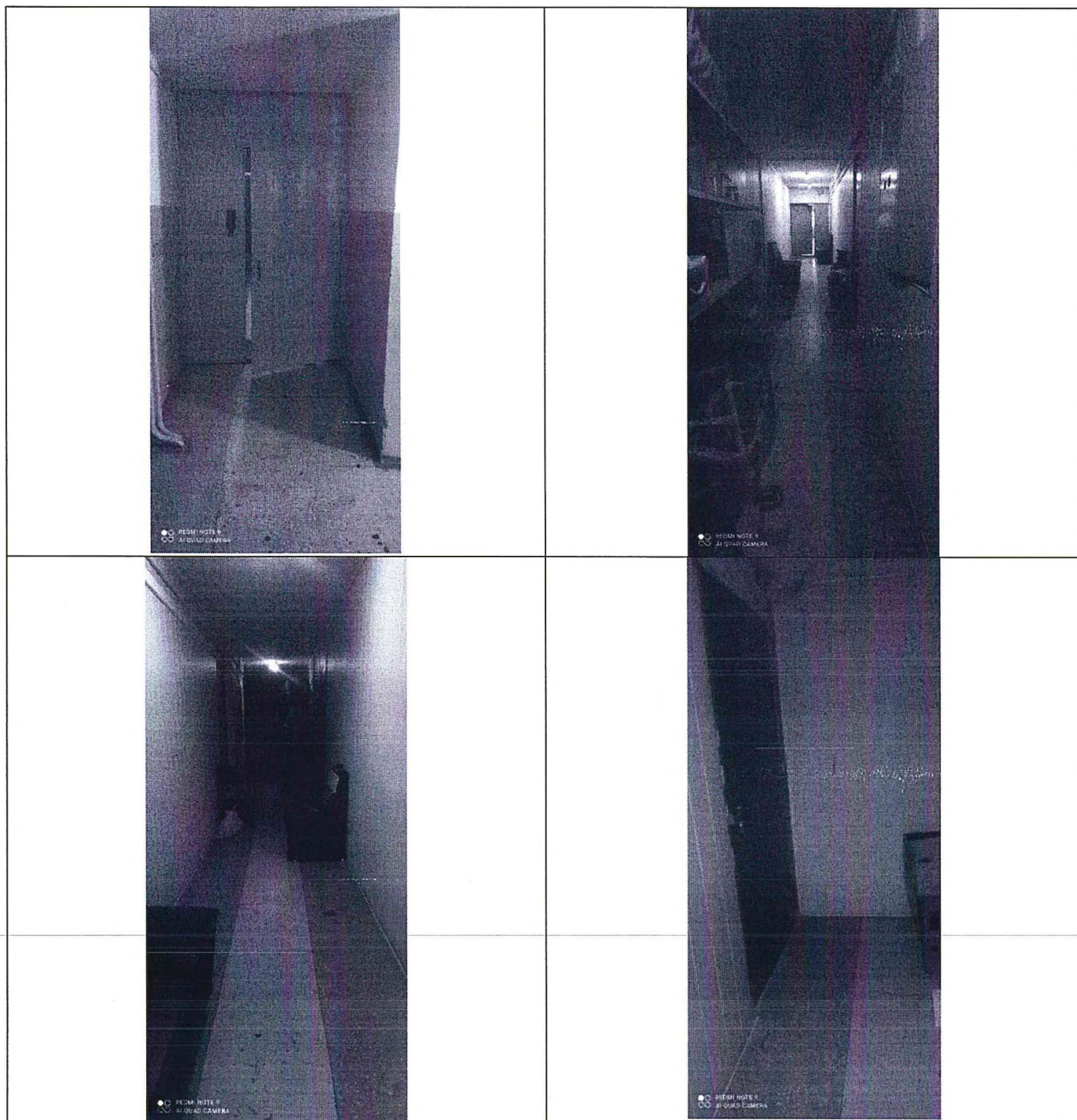
Каташкина Светлана Сергеевна,
Тел. 8 (3462) 52-83-59,
главный специалист отдела муниципального заказа
Департамента имущества и земельных отношений
Администрации города Сургута,
13.02.2024

Приложение 5

Фотография

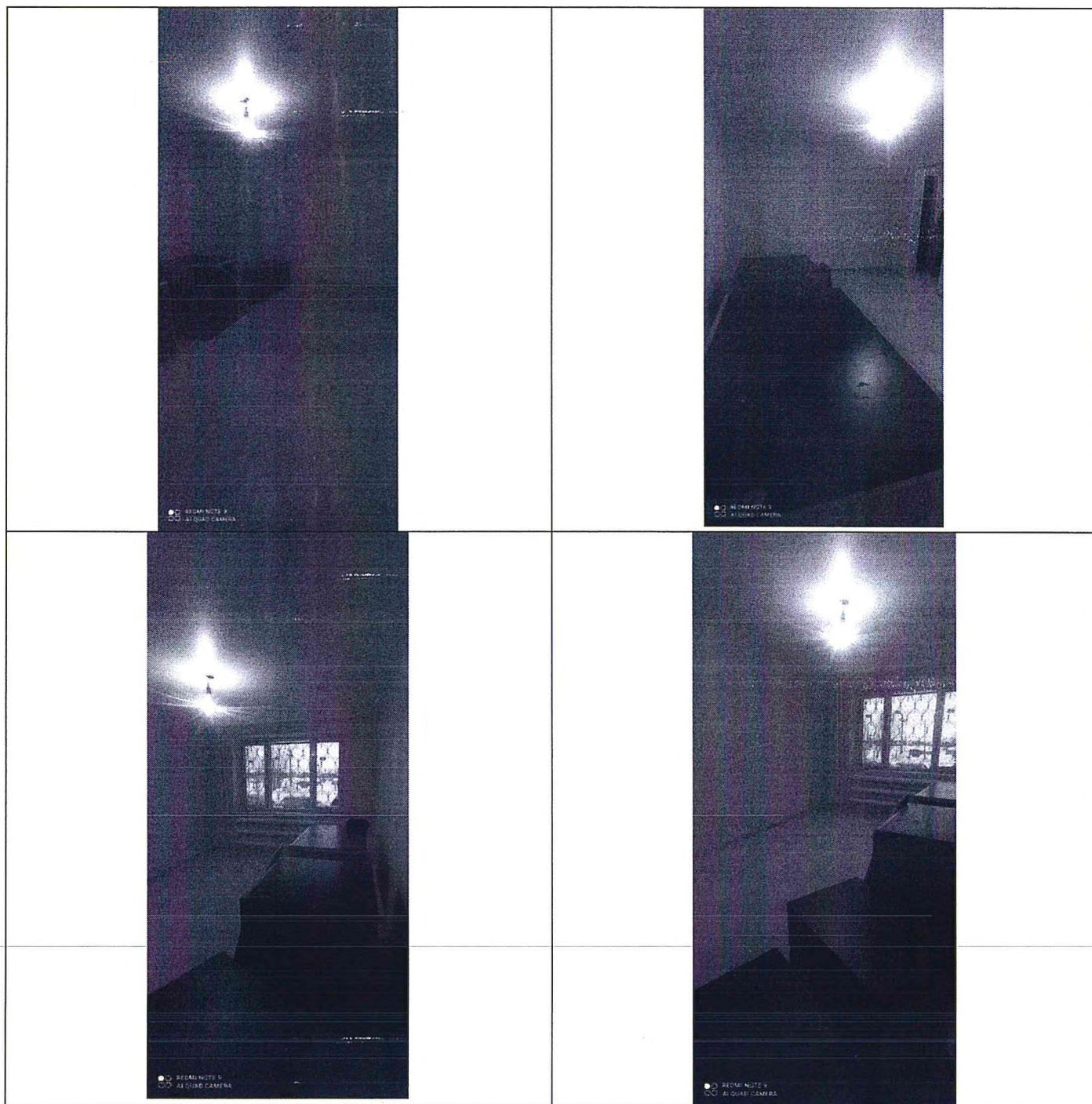












Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 24706 от 07.03.2024 г.

**на Отчет № 4774/2794/1
об оценке рыночной стоимости
Объект оценки: Встроенное нежилое помещение,
общей площадью 30,1 кв. м, кадастровый номер:
86:10:0101228:2388, расположенное по адресу:
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.
Сургут, ул. Толстого, д. 24.**

Цель экспертизы:

подтверждение стоимости объекта оценки,
определенной оценщиком в отчете об оценке,
включая также проверку отчета об оценке на
соответствие требованиям законодательства Российской
Федерации об оценочной деятельности, в том числе
требованиям Федерального закона, федеральных
стандартов оценки и других актов уполномоченного
федерального органа, осуществляющего функции по
нормативно-правовому регулированию оценочной
деятельности, и стандартов и правил оценочной
деятельности саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик,
подписавший отчет об оценке.

Период проведения экспертизы:

с 27.02.2024 г. по 07.03.2024 г.

**МОСКВА
2024**

1. ВВЕДЕНИЕ**1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ**

Основание проведения экспертизы:	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 8 от 27 февраля 2024 года
Заказчик экспертизы:	Департамент ДИЗО Администрации города Сургута ОГРН 121860009000 от 16.09.2021 г. ИНН 8602303825 /КПП 860201001 628404, Россия, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Сургут г., Восход ул., зд.4
Исполнитель экспертизы:	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» ОГРН 1107799001310 от 20.07.2012 г. ИНН 7720286797/КПП 770601001 119180, Россия, Москва г., Большая Якиманка ул., д.31, 3 эт., пом.І, комн.22; 22а; 23; 23а; 24;24а; 40
Вид экспертизы:	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
Объект экспертизы:	Отчет № 4774/2794/1 об оценке рыночной стоимости Объект оценки: Встроенное нежилое помещение, общей площадью 30,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101228:2388, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Толстого, д. 24
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке:	Не представлены
Дата составления отчета об оценке	15.02.2024 г.
Период проведения экспертизы:	с 27.02.2024 г. по 07.03.2024 г.
Эксперты:	Еценков Алексей Викторович – член Экспертного совета Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков». Регистрационный номер реестра членов саморегулируемой организации оценщиков № 0343. Дата включения в реестр 01.06.2011 г. Квалификационный аттестат № 000008-005 (Протокол о сдаче ЕКЭ №01 от 06.09.2013 г. Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА)) Квалификационные аттестаты: «Единый квалификационный аттестат» № 000008-005 от 06.09.2013, Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА); «Оценка недвижимости» № 000077-1 от 12.09.2017, ФБУ "ФРЦ по организации

	подготовки управленческих кадров"; «Оценка движимого имущества» № 014770-2 от 21.09.2018, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка недвижимости» № 021870-1 от 25.06.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"; «Оценка движимого имущества» № 029024-2 от 31.08.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно. Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения: • использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанной в данном заключении; • копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия авторов. Авторы не обязаны участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несут ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения. Экспертное заключение определяет соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов Отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу. Исходя из задач экспертизы – проанализировать отчет об оценке, перед экспертом не ставятся задачи личного ознакомления с объектом оценки и документацией Заказчика, анализа исходных данных, проведения интервью с заказчиком и оценщиком, производства каких-нибудь измерений на местности. Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик, и правильность вычислений посредством анализа текста Отчета. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете. Вышеуказанные объемы работ эксперт выполняет в случае поручения ему проведения повторной оценки объекта.

1.2. СВЕДЕНИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Наименование объекта оценки:	Встроенное нежилое помещение, общей площадью 30,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101228:2388, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, л. Толстого, д. 24		
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности		
Рыночная стоимость, руб.:	Рыночная стоимость руб. за объект без учета НДС (округленно)	Рыночная стоимость руб. за объект с учетом НДС (округленно)	
	1 932 420,00 (Один миллион девятьсот тридцать две тысячи четыреста двадцать рублей 00 копеек)	2 318 904,00 (Два миллиона триста восемнадцать тысяч девятьсот четыре рубля 00 копеек)	
	64 200,00 руб./кв.м.	77 040,00 руб. кв.м.	

Балансовая стоимость, руб.:	В соответствии с предоставленной документацией
--------------------------------	--

Вид определяемой стоимости	рыночная
Цель оценки:	В целях определения рыночной стоимости объекта оценки
Дата определения стоимости объекта оценки:	15.02.2024 г.
Предпосылки стоимости:	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о наиболее эффективном использовании
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку):	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью "Ариороса" ОГРН 1043400326507 от 21.07.2004 г. 400131, Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, дом 4
Оценщик (и), подписавший (ие) отчет об оценке, наименование СРОО, в которой состоит оценщик (и):	Оценщик: Марковкина Светлана Владимировна, Наименование СРО: СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков», Дата вступления в СРО: 02.07.2019, Реестровый номер оценщика: 01194
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.
Основание для проведения работ:	Муниципальный контракт № 2 от 09.02.2024 г

Используемые стандарты оценки:	1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями). 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. 9. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
--------------------------------	---

1.4. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ:

1. Заверенная копия Отчета №4774/2794/1 от 15.02.2024 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 №328 (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200).
11. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

2. ПРОВЕРКА ОТЧЕТА НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам, а также правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра
01	Общие обязательные требования к составлению отчета об оценке	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, Раздел I	+
01.01	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	ФЗ-135 ст.11,	+
01.02	Отчет на бумажном носителе:	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.3, п.4	-
01.02.01	- пронумерован постранично		не требуется
01.02.02	- прошит		не требуется
01.02.03	- подписан оценщиками, которые проводили оценку		не требуется
01.02.04	- скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		не требуется
01.03	Отчет, составленный в форме электронного документа:	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.3, п.5	не обязателен
01.03.01	- пронумерован постранично		не обязателен
01.03.02	- подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку		не обязателен
01.03.03	- подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор		не обязателен
01.04	Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.	ФСО-III, п.10	+
01.05	Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:	ФСО-III, п.12	+
01.05.01	1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на		+

	дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки)		
01.05.02	2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.		+
01.06	Информация, предоставленная заказчиком, должна быть подтверждена одним из следующих способов:	ФСО-III, п.13	+
01.06.01	1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;		+
01.06.02	2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.		+
01.07	В отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки	ФСО-VI, п.2	+
01.08	Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников	ФСО-VI, п.2	+
01.09	Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.	ФЗ-135 ст.11,	+
01.10	Подтверждение полученной из внешних источников информации, должно быть выполнено следующим образом:	ФСО-VI, п.8	+
01.10.01	• в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);	ФСО-VI, п.8	+
01.10.02	• в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.	ФСО-VI, п.8	+

01.11	Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.	ФСО-VI, п.2	+
01.12	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.	ФСО-VI, п.6	не обязателен
02	Обязательные требования к содержанию отчета об оценке	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, Раздел II	+
02.01	Дата составления отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.02	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.03	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.2	+
02.04	Информация, содержащаяся в задании на оценку	ФСО-VI, п.7 пп.3	+
02.04.01	Объект оценки:	ФСО-IV, п.3 пп.1	+
02.04.01.01	- идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик		+
02.04.01.02	- описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости,		+
02.04.01.03	- связанные с правами на объект оценки ограничения и обременения		+
02.04.01.04	- если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.	ФСО-III, п.5	+
02.04.02	Цель оценки	ФСО-IV, п.3 пп.2	+
02.04.02.01	- указание ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)		+
02.04.03	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	ФСО-IV, п.3 пп.3	+
02.04.04	Вид стоимости	ФСО-IV, п.3 пп.4	+
02.04.04.01	- предпосылки стоимости (если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)");		не требуется
02.04.04.01.01	• предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;	ФСО-II, п.3 пп.1	не требуется



02.04.04.01.02	• участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);	ФСО-II, п.3 пп.2	не требуется
02.04.04.01.03	• дата оценки;	ФСО-II, п.3 пп.3	не требуется
02.04.04.01.04	• предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);;	ФСО-II, п.3 пп.4, ФСО II, п.21	не требуется
02.04.04.01.05	• характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи/	ФСО-II, п.3 пп.5	не требуется
02.04.05	Дата оценки	ФСО-IV п.3 пп.5	+
02.04.06	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	ФСО-IV п.3 пп.6	+
02.04.07	Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	ФСО-IV п.3 пп.7	+
02.04.08	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	ФСО-IV п.3 пп.8	+
02.04.09	Указание на форму составления отчета об оценке;	ФСО-IV п.3 пп.9	+
02.04.10	Дополнительная информация, включаемая в задание на оценку в соответствии с ФСО-7		+
02.04.10.01	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО-7, п.8	+
02.04.10.01	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	ФСО-7, п.8	+
02.05	Сведения о заказчике оценки:	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI п.7 пп.5	+
02.05.01	• фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо;		не требуется
02.05.02	• реквизиты юридического лица, если заказчиком является юридическое лицо;		+
02.05.02.01	- полное наименование	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.05.02.02	- сокращенное наименование (при наличии)	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.05.02.03	- основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.05.02.04	- место нахождения	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.06	Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, п.7, пп.4	+
02.06.01	- фамилия, имя, отчество оценщика		+

02.06.02	- сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.06.03	- номер контактного телефона оценщика		+
02.06.04	- почтовый адрес оценщика		+
02.06.05	- адрес электронной почты оценщика		+
02.06.06	- сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.06.07	- наименование саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.06.08	- адрес саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.07	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (реквизиты юридического лица):	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.6	+
02.07.01	- полное наименование		+
02.07.02	- сокращенное наименование (при наличии)		+
02.07.03	- основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица		+
02.07.04	- место нахождения		+
02.08	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.7	+
02.09	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием:	ФСО-VI, п.7 пп.8	+
02.09.01	- квалификации		+
02.09.02	- опыта		+
02.09.03	- степени их участия в проведении оценки объекта оценки		+
02.10	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке	ФСО-III, п.8	+
02.11	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.9	+
02.12	Указание на методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций	ФСО-VI, п.7 пп.9	+
02.13	Точное описание объекта оценки с указанием: полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки;	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.10	+
02.13.01	- количественных и качественных характеристик объекта оценки:		+
02.13.01.01	Тип объекта		+
02.13.01.02	Адрес		+

02.13.01.03	Год постройки		+
02.13.01.04	Площадь здания (помещения)		+
02.13.01.05	Строительный объем		не требуется
02.13.01.06	Тип конструктивной системы (группа капитальности)		+
02.13.01.07	Этажность (расположение оцениваемого помещения в здании)		+
02.13.01.08	Износ здания по тех. паспорту БТИ с годом обследования		не требуется
02.13.01.09	Конструктивные элементы здания и их состояние		+
02.13.01.10	Состояние отделки по шкале (отлично-аварийно)		не требуется
02.13.01.11	Качество отделки по шкале (люкс-евроремонт-под отделку)		+
02.13.01.12	Наличие инженерных коммуникаций		+
02.13.01.13	Высота помещений (этажа)		не требуется
02.13.01.14	Фотографии объекта:		+
02.13.01.14.01	общий вид здания		+
02.13.01.14.02	вид помещений		+
02.13.01.14.03	вид чердаков (при наличии)		не требуется
02.13.01.14.04	вид подвалов (при наличии)		не требуется
02.13.01.14.05	ближайшее окружение		+
02.13.01.14.06	условия подъезда, подъездные пути		+
02.13.01.15	Данные по земельному участку :		не требуется
02.13.01.15.01	категория		не требуется
02.13.01.15.02	ВРИ		не требуется
02.13.01.15.03	кадастровая стоимость земельного участка		не требуется
02.13.01.15.04	наружные коммуникации (подключенные и возможность подключения отсутствующих)		не требуется
02.13.01.16	Снимок карты в крупном (глобальном) масштабе и масштабе города с указанием местоположения здания, а также карта расположения объекта в квартале застройки с привязкой к знаковым местам (метро, центральная улица и т.п.)		+
02.13.01.17	Снимок кадастровой карты земельного участка (кроме встроенных помещений, если права на землю не оформлены)		не требуется
02.13.01.18	Описание местоположения:		+
02.13.01.18.01	зона (промышленная, жилая, общественная и т.д.)		+
02.13.01.18.02	расположение согласно территориальному зонированию по ПЗЗ или ГП (при наличии)		не требуется
02.13.01.18.03	дороги, ж/д пути		+
02.13.01.18.04	водоемы и проч.		+
02.13.01.18.05	описание местоположения с точки зрения типа объекта (наличие пешеходных и транспортных потоков, транспортная доступность личным, грузовым и общественным транспортом и т.д.)		+
02.13.01.18.06	описание социально-бытовой инфраструктуры (для жилой и коммерческой недвижимости)		+

02.13.01.18.07	описание населенного пункта, если населенный пункт крупный (более 500 тыс. чел.), то района расположения объекта		+
02.13.01.19	Сведения об:		+
02.13.01.19.01	Обременениях, связанных с объектом оценки		+
02.13.01.19.02	Износе		+
02.13.01.19.03	Устареваниях		+
02.13.01.20	Информация о текущем использовании объекта оценки		+
02.13.01.21	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		+
02.13.01.22	- в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица:		+
02.13.01.22.01	• полное наименование		+
02.13.01.22.02	• сокращенное наименование (при наличии)		+
02.13.01.22.03	• основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица		+
02.13.01.22.04	• место нахождения		+
02.13.02	Дата осмотра объекта оценки (В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)	ФСО-7, п.5	+
02.14	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III "Процесс оценки", в том числе не отраженные в задании на оценку	ФСО-VI, п.7 пп.11	+
02.15	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	ФСО-VI, п.7 пп.12	+
02.15.01	Анализ влияния 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	ФСО-7, п.11а	+
02.15.02	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	ФСО-7, п.11б	+
02.15.03	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	ФСО-7, п.11в	+
02.15.04	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	ФСО-7, п.11г	+
02.15.05	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	ФСО-7, п.11д	+
02.15.06	Должно быть:		+
02.15.06.01	цены продаж		+
02.15.06.02	ставки аренды		не требуется

02.15.06.03	динамика рынка в последние год-два		не требуется
02.15.06.04	вакантные площади и от чего зависят (при наличии на участке коммерческой недвижимости)		не требуется
02.15.06.05	коэффициентов капитализации (при наличии на участке коммерческой недвижимости)		не требуется
02.16	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	ФСО-7, раздел 6	+
02.16.01	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано		+
02.17	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке		+
02.17.01	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:	ФСО-VI, п.7 пп.13	+
02.17.01.01	• последовательность определения стоимости объекта оценки,		+
02.17.01.02	• обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать		+
02.17.01.03	• процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты		+
02.17.01.04	• согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;		+
02.17.02	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.	ФСО-V, п.2	+
02.17.03	При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.2	+
02.17.03.01	• специфику объекта оценки		+
02.17.03.02	• цели оценки,		+
02.17.03.03	• вид стоимости,		+
02.17.03.04	• достаточность и достоверность исходной информации,		+
02.17.03.05	• допущения и ограничения оценки.		+
02.17.04	Доходный подход	ФСО-V, пп.11-23, ФСО-7 п.23	не применялся, отказ обоснован
02.17.04.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.12	не требуется
02.17.04.01.01	1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);		не требуется
02.17.04.01.02	2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и		не требуется

	сроками поступления будущих доходов от использования объекта).		
02.17.04.02	Основные этапы доходного подхода:	ФСО-V, п.16	не требуется
02.17.04.02.01	1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки		не требуется
02.17.04.02.02	2) определение денежного потока		не требуется
02.17.04.02.03	3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;		не требуется
02.17.04.02.04	4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.		не требуется
02.17.04.03	Установление периода прогнозирования		не требуется
02.17.04.03.01	При выборе прогнозного периода учитываются:	ФСО-V, п.18	не требуется
02.17.04.03.01.01	1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;		не требуется
02.17.04.03.01.02	2) период, на который доступна информация для составления прогноза;		не требуется
02.17.04.03.01.03	3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.		не требуется
02.17.04.03.02	При применении метода капитализации, должен быть указан период, за который берется доход. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.	ФСО-V, п.19	не требуется
02.17.04.03.03	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:		не требуется
02.17.04.03.03.01	1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;		не требуется
02.17.04.03.03.02	2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;		не требуется
02.17.04.03.03.03	3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.		не требуется
02.17.04.04	Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования:	ФСО-V, п.16	не требуется
02.17.04.04.01	указание источников дохода, потенциально возможных для объекта на дату оценки с разбивкой по компонентам		не требуется
02.17.04.04.02	анализ условий действующих договоров аренды объекта на предмет наличия обременений		не требуется
02.17.04.04.03	использование для расчета рыночной арендной ставки метода сравнительного анализа, обоснование применения и применение метода в соответствии с требованиями ФСО-1 и ФСО-3	ФСО-7, п.22	не требуется

ОТЧЕТ

об оценке рыночной стоимости

№ 4774/2794/1

Объект оценки: Встроенное нежилое помещение, общей площадью 30,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101228:2388, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Толстого, д. 24

Заказчик: Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута

Дата оценки: 15.02.2024 года

Дата составления отчета: 15.02.2024 года

Волгоград, 2024

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Муниципальным контрактом № 2 от 09.02.2024 г. на оказание услуг по оценке муниципального имущества Идентификационный код закупки: 24 38602303825860201001 0003 001 6831 244, мы произвели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества: Встроенное нежилое помещение, общей площадью 30,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101228:2388, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Толстого, д. 24

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость руб. за объект без учета НДС (округленно)	Рыночная стоимость руб. за объект с учетом НДС (округленно)
1	Встроенное нежилое помещение, общей площадью 30,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101228:2388, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Толстого, д. 24	1 932 420,00 Один миллион девятьсот тридцать две тысячи четыреста двадцать рублей 00 копеек 64 200,00 руб./кв.м.	2 318 904,00 Два миллиона триста восемнадцать тысяч девятьсот четыре рубля 00 копеек 77 040,00 руб. кв.м.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет № 4774/2794/1 состоит из основной части и приложений. Он содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отчет № 4774/2794/1 действителен только в полном объеме. Использование отдельных его выводов, частей или разделов в отрыве от контекста самого Отчета является не корректным, и не будет отражать мнение специалиста-оценщика об итоговой стоимости объекта оценки. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если это специально не оговорено в Отчете.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 февраля 1998 года (в последней редакции); «Федеральными стандартами оценки» (ФСО) от 14.04.2022 г.: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» от 14 декабря 2014 года N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков».

Отчет составлен в двух экземплярах: один - у Заказчика, один - у Исполнителя, имеющих одинаковую юридическую силу.

Благодарим Вас за оказанное доверие и надеемся на дальнейшее сотрудничество.

И. О. директора отдела консалтинга

Казакова Ю.А.



02.17.04.04.04	анализ загрузки объекта и сравнение с рыночной		не требуется
02.17.04.04.05	при строительстве, ремонте или реконструкции объекта, прогноз будущей загрузки, исходя из предварительно заключенных договоров аренды и срока выхода на запланированные (среднерыночные) показатели		не требуется
02.17.04.04.06	прогноз динамики рыночных ставок на основе рыночных данных из обзора рынка, (возможно провести через регрессионно-корреляционный анализ)		не требуется
02.17.04.04.07	учет резерва на капитальный ремонт и замену быстроизнашиваемых конструктивных элементов (даже если фактически собственник не делает резервов)		не требуется
02.17.04.04.08	учет затрат на страхование от ущерба (даже если фактически собственник не страхует имущество)		не требуется
02.17.04.04.09	учет налогов (кроме конечных налогов собственника) и земельных платежей		не требуется
02.17.04.04.10	обоснование метода расчета постпрогнозной стоимости		не требуется
02.17.04.05	При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:	ФСО-V, п.20	не требуется
02.17.04.05.01	1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);		не требуется
02.17.04.05.02	2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;		не требуется
02.17.04.05.03	3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;		не требуется
02.17.04.05.04	4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.		не требуется
02.17.04.06	Определение ставки дисконтирования		не требуется
02.17.04.06.01	при использовании метода кумулятивного построения обязательно сопоставление с рыночными данными, обоснование общей величины премии - как получена; расчет величин премий за риски		не требуется
02.17.04.06.02	обоснование выбора метода расчета корректировки на возмещение капитала		не требуется
02.17.04.06.03	структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	ФСО-7, п. 23, ФСО-V, п.17	не требуется
02.17.04.07	При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:	ФСО-V, п.22	не требуется
02.17.04.07.01	1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;		не требуется
02.17.04.07.02	2) допущения оценки;		не требуется
02.17.04.07.03	3) вид денежного потока		не требуется



02.17.04.07.04	4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:		не требуется
02.17.04.07.04.01	• вид объекта оценки		не требуется
02.17.04.07.04.02	• сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);		не требуется
02.17.04.07.04.03	• срок полезного использования объекта оценки;		не требуется
02.17.04.07.04.04	• специфические риски объекта оценки.		не требуется
02.17.04.08	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.	ФСО-V, п.23	не требуется
02.17.04.09	Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов за период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки		не требуется
02.17.04.09.01	обоснование выбора момента дисконтирования - на начало, середину или конец периода		не требуется
02.17.05	Затратный подход	ФСО-V, п.24-33, ФСО-7, п.24	не применялся, отказ обоснован
02.17.05.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:	ФСО-V, п. 25	не требуется
02.17.05.01.01	1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, -значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;		не требуется
02.17.05.01.02	2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.		не требуется
02.17.05.02	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (расчет ведется методами, применимыми для расчета стоимости земельных участков)	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.05.03	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с выбором единицы сравнения	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.05.03.01	описание строительного аналога		не требуется
02.17.05.03.02	описание различий строительного аналога и оцениваемого объекта		не требуется
02.17.05.03.03	расчет корректировок на расхождение между оцениваемым объектом и аналогом		не требуется

02.17.05.03.04	описание и расчет примененных индексов		не требуется
02.17.05.03.05	определение прибыли предпринимателя	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.05.04	Определение износа и устареваний	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.05.05	Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом износов и устареваний	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.05.06	Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.06	Сравнительный подход	ФСО-V, п.4-10, ФСО-7, п.22	+
02.17.06.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:	ФСО-V, п. 5	+
02.17.06.01.01	1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);		+
02.17.06.01.02	2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);		+
02.17.06.01.03	3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);		+
02.17.06.01.04	4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).		+
02.17.06.01.05	При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	ФСО-7, п.22	+
02.17.06.02	При проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:	ФСО-V, п. 7	+
02.17.06.02.01	1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;		+
02.17.06.02.02	2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);		+
02.17.06.02.03	3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.	ФСО-V, п. 7	+
02.17.06.02.04	Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.		+



02.17.06.03	Для расчетов методом ВРМ аналоги должны иметь как цену продажи, так и арендные ставки. Арендные ставки должны включать коммунальные услуги и эксплуатацию или не включать коммунальные услуги и эксплуатацию (одинаково)		не требуется
02.17.06.04	Аналогов должно быть не менее 3		+
02.17.06.05	Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект		+
02.17.06.06	Аналоги должны быть расположены в том же населенном пункте, что и объект, в крайнем случае в том же регионе в сопоставимом населенном пункте		+
02.17.06.07	По аналогам должны быть описаны их качественные и количественные характеристики и они должны совпадать с приведенными в объявлениях		+
02.17.06.08	Дата публикации объявления с аналогом должна быть до даты оценки		+
02.17.06.09	Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов		+
02.17.06.09.01	размер корректировки должен попадать в диапазоны значений ценообразующих факторов из анализа рынка		+
02.17.06.09.02	ввод корректировки на различие в размерах участков при оценке зданий с избыточными земельными участками (значительно больше пятна застройки)		не требуется
02.17.06.09.03	по итогам внесения корректировок, суммарная величина относительных корректировок по модулю (за исключением корректировки на торг) (абсолютные перевести в относительные) не должна превышать 60%		+
02.17.06.09.04	коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30%		+
02.17.06.10	Корректировка на наличие обременений - при их наличии (сервитут, аренда и проч.)		не требуется
02.17.06.11	Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам		+
02.17.06.11.01	обоснование выбора методологии взвешивания		+
02.17.06.11.02	обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии		+
02.17.06.11.03	проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка		+
02.17.06.12	Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода	ФСО-7, п.27	не обязателен
02.18	Согласование результатов	ФСО-7, п.28-30	+
02.18.01	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы	ФСО-V, п.3	-



	и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов		
02.18.02	Описание процедуры согласования		не требуется
02.18.02.01	результаты подходов не должны различаться более чем на 20%	ст. 40 НК РФ	не требуется
02.18.02.02	проведение анализа качества результатов оценки в каждом подходе (следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов)	ФСО-7, п.28	не требуется
02.18.02.03	обоснование выбора методологии взвешивания		не требуется
02.18.02.04	Обоснование выбора весовых коэффициентов		не требуется
02.18.03	Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.	ФСО-V, п. 3	не требуется
02.18.04	В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.	ФСО-V, п. 3	не требуется
02.18.05	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости	ФСО-7, п.29	не требуется
02.19	Раздел отчета: Приложение		+
02.19.01	Копии документов:		+
02.19.01.01	Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+
02.19.01.02	Правоустанавливающих и правоподтверждающих документов		+
02.19.01.03	Документов технической инвентаризации		+
02.19.01.04	Заключений специальных экспертиз		не требуется
02.19.02	Другие документы по объекту оценки		+
02.19.03	Копии источников ценовой и прочей информации, ссылки на которые есть в отчете		+
02.19.04	Копии документов оценщиков		+
02.20	Итоговая стоимость объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.14	+
02.21	Ограничения и пределы применения полученного результата	ФСО-VI, п.7 пп.14	+
02.22	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.15	+

Комментарии эксперта

№	Содержание требований законодательства	Комментарий эксперта
01.02	Отчет на бумажном носителе:	Отчет представлен в виде электронного образа. Предполагается, что электронный образ соответствует отчету на бумажном носителе, оформленном в соответствии с законодательством Российской Федерации.
02.18.01	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов	Оценка стоимости выполнена с применением только сравнительного подхода. Процедура согласования не требуется

Вывод:

Содержание отчета соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона об оценочной деятельности, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.



3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Цель: *определить полноту изложения методических основ определения стоимости объекта оценки и обоснованность применяемых методов оценки при определении стоимости указанного в Отчете объекта оценки (или отказ от их использования).*

Для целей оценки объекта в Отчете использован сравнительный подход.

1. Расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода.

В рамках данного отчета затратный подход не использовался. Отказ от применения затратного подхода обоснован.

2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.

Для реализации подхода Оценщик применил метод сравнения продаж.

Оценщиком были подобраны сопоставимые объекты-аналоги. Правила отбора объектов-аналогов в отчете описаны, замечаний к отобранным аналогам у Эксперта не возникло.

Оценщик применил корректировки на выявленные отличия: уторговывание, состояние здания, площадь, отдельный вход, местоположение (расположение относительно красной линии).

Отсутствие корректировок по другим параметрам обосновано.

Корректировки обоснованы, их размеры не приводят к искажению стоимости объекта.

Итоговый результат расчета, по мнению Эксперта, соответствует рыночным условиям.

Замечаний по обоснованию и применению метода и произведенным расчетам нет.

3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.

В рамках данного отчета доходный подход не использовался. Отказ от применения доходного подхода обоснован.

Вывод:

Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению метода и произведенным расчетам нет.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ НА СООТВЕТСТВИЕ ЦЕЛИ ОЦЕНКИ УСТАНОВЛЕННОМУ ВИДУ СТОИМОСТИ, ПРЕДПОСЫЛОК ВИДА СТОИМОСТИ ПРЕДПОЛАГАЕМОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, КОРРЕКТНОСТИ СДЕЛАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЙ И ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЕТЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ, НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ

Цель: определить полноту и достоверность проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки и соответствие полученных результатов рыночным условиям.

Комментарии:

Экспертом были проведены:

- проверка соответствия цели оценки установленному виду стоимости;
- проверка соответствия предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки;
- анализ обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке;
- проверка корректности сделанных в процессе оценки допущений;
- проверка соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;
- анализ соответствия используемых Оценщиком для расчета стоимости данных на соответствие состоянию рынка;
- проверочные расчеты стоимости объекта оценки на основании используемых Оценщиком в Отчете подходов и методов. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам;
- проверка соответствия результатов расчета рыночной стоимости, полученных Экспертом, результатам расчетов Оценщика, отраженных в Отчете.

В итоге величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 15.02.2024 г. составляет:

Объект	Рыночная стоимость, руб.	
	Рыночная стоимость руб. за объект без учета НДС (округлённо)	Рыночная стоимость руб. за объект с учетом НДС (округлённо)
Встроенное нежилое помещение, общей площадью 30,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101228:2388, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, л. Толстого, д. 24	1 932 420,00 (Один миллион девятьсот тридцать две тысячи четыреста двадцать рублей 00 копеек)	2 318 904,00 (Два миллиона триста восемнадцать тысяч девятьсот четыре рубля 00 копеек)
	64 200,00 руб./кв.м.	77 040,00 руб. кв.м.



Вывод:

Проведенные Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам.

Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете.



5. РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИНЫХ ДЕЙСТВИЙ ЭКСПЕРТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ

Иных действий при проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки определенной оценщиком в Отчете, экспертом не проводилось.

Рекомендация Экспертного совета НП СРО «ДСО»

Рекомендовать отчет как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОТЧЕТУ:

Отчет признается как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по следующим причинам:

1. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
2. Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению методов и произведенным расчетам нет.
3. Проведенные Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.
4. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранному и обоснованному Оценщиком подходам и методам. Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке.

Отчет соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральным стандартам оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Вывод по Отчету

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Утверждаю

Председатель Экспертного
совета

Эксперт



[Handwritten signature of M. M. Kurenov]

Куренов М. М.

[Handwritten signature of A. B. Etsenkov]

Еценков А. В.

3.03.2024, 09:25

Документ о приемке

Документ о приемке

Статус: 2

1 – документ о приемке (акт) и счет-фактура
2 – документ о приемке (акт)

Счет-фактура № 1 от 29.02.2024 (1)
Исправление № от (1a)
Продавец
Адрес
ИНН/КПП продавца
Грузоотправитель и его адрес
Грузополучатель и его адрес
К платежно-расчетному документу
Покупатель
Адрес
ИНН/КПП покупателя
Валюта: наименование, код
Идентификатор государственного контракта, договора (соглашения) (при наличии)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРИОРОСА" (2)
400066, ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, г.о. ГОРОД-ГЕРОЙ ВОЛГОГРАД, Г ВОЛГОГРАД, УЛ КОМСОМОЛЬСКАЯ, Д. 4 (2a)
3444115915/344401001 (26)
он же (3)
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СУРГУТА,628404, 86, Г. Сургут, УЛ. ВОСХОД. ЗД. 4 (4)
- (5)
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СУРГУТА (6)
628404, 86, Г. Сургут, УЛ. ВОСХОД, ЗД. 4 (6a)
8602303825/860201001 (66)
Российский рубль, 643 (7)
ИКЗ 243860230382586020100100030016831244 (8)

Код товара/ работ, услуг	№ п/п	Наименование товара (описание выполненных работ, оказанных услуг), имущественного права	Единица измерения		Количество (объем)	Цена (тариф) за единицу измерения	Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав без налога – всего	В том числе сумма акциза	Налоговая ставка	Сумма налога, предъявляемая покупателю	Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав с налогом – всего
			код	условное обозначение (национальное)							
A	1	1a	2	2a	3	4	5	6	7	8	9
68.31.10.000-00000001	1	Услуги агентств недвижимости, предоставляемые за вознаграждение или на договорной основе	796	Штука	1	6000	6000.00	без акциза	без НДС	без НДС	6000.00
Всего к оплате (9)							6000.00	X		без НДС	6000.00

Документ составлен на 1 листах

Руководитель организации или иное уполномоченное лицо
Индивидуальный предприниматель или иное уполномоченное лицо

(подпись)

(ф.и.о.)

(подпись)

(ф.и.о.)

(реквизиты свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя)

Основание передачи (сдачи) / получения (приемки)

Контракт № 2 от 09.02.2024 г. (Реестровый номер в реестре контрактов: 3860230382524000001).
(договор; доверенность и др.)

Данные о транспортировке

Место поставки товаров (выполнения работ, оказания услуг): Российская Федерация, А.ОКР. Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Г. Сургут, 628404, УЛ. ВОСХОД, ЗД. 4.
(транспортная накладная, поручение экспедитору, экспедиторская / складская расписка и др. / масса нетто/ брутто груза, если не приведены ссылки на транспортные документы, содержащие эти сведения)

Товар передал / услуги, результаты работ сдал

(должность)

(подпись)

(ф.и.о.)

Дата передачи (сдачи) 27 февраля 20 24 г.

Иные сведения о передаче (сдаче)

Акт + счет XMAO Югра.pdf
(ссылки на неотъемлемые приложения, сопутствующие документы, иные документы и т.п.)

Ответственный за оформление документов о приемке

и.о. директора отдела консалтинга

(должность)

(подпись)

Казакова Ю. А.

(ф.и.о.)

Товар получил / услуги, результаты работ принял

(должность)

(подпись)

(ф.и.о.)

Дата получения товаров " " 20 г.

Иные сведения о получении (приемке)

Товары (работы, услуги) приняты без расхождений (претензий)
(информация о наличии/отсутствии претензий; ссылки на неотъемлемые приложения, и другие документы и т.п.)

Ответственный за оформление документов о приемке

ДИРЕКТОР

(должность)

(подпись)

ДВОРНИКОВ А. В.

(ф.и.о.)

file:///C:/Users/KALASH~1/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa0.923/UPD_20240229_67FC9066-9430-480D-9C08-965E33DF29AF_20240301_BCA28FDF-B7D4-4DCB-9FEF-6392F144398A.html

1/2

Наименование и банковские данные продавца (поставщика (подрядчика, исполнителя))

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРИОРОСА"
3444115915/344401001 Расчетный счет 40702810710080000578 в Филиал "Центральный" Банка ВТБ
(ПАО), БИК 044525411, корреспондентский счет 30101810145250000411, Наименование контрагента для
платежного поручения ООО "АРИОРОСА"
(может не заполняться при проставлении печати в М.П., может быть указан ИНН / КПП, УИП/УИН)

М.П.

Наименование покупателя (заказчика)

ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СУРГУТА
8602303825/860201001
(может не заполняться при проставлении печати в М.П., может быть указан ИНН / КПП)

М.П.

Документ подписан электронной подписью

	Владелец сертификата	Сертификат	Дата и время подписания
Подписи поставщика	Казакова Юлия Анатольевна, и.о. директора отдела консалтинга ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРИОРОСА"	039e1e9200ddafac9e41f03dbe813a70ef Действителен с 07.04.2023 по 07.04.2024	29.02.2024 14:48:42(МСК)
Подписи заказчика	Дворников Алексей Викторович. Директор департамента имущественных и земельных отношений Администрации города ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СУРГУТА	589403a1f34231a211ade0d2429e45ce Действителен с 21.12.2022 по 15.03.2024	13.03.2024 07:18:43(МСК)