

МАТЕРИАЛЫ

к проекту решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Маяковского, д. 37)»:

1. Копия заявления ООО «ЖЭУ-1» от 09.06.2020 о реализации преимущественного права на 1 л. в 1 экз.
2. Автоматизированная копия выписки из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства от 21.08.2020 на 2 л. в 1 экз.
3. Автоматизированная копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц от 21.08.2020 на 11 л. в 1 экз.
4. Автоматизированная копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 01.06.2020 (86:10:0101192:4238) на 3 л. в 1 экз.
5. Копия выписка из реестра муниципального имущества от 10.06.2020 № 15-53816 (00) на 1 л. в 1 экз.
6. Копия технического паспорта на объект недвижимости: нежилое помещение общей площадью 30,3 кв. м на 15 л. в 1 экз.
7. Копия справки о балансовой (остаточной) стоимости объекта нефинансовых активов имущества казны от 04.09.2020 № 73 (по состоянию на 01.09.2020) на 1 л. в 1 экз.
8. Копия договора аренды муниципального имущества от 25.04.2018 № 10 (с дополнительными соглашениями) на 14 л. в 1 экз.
9. Копия актов сверки (аренда, пеня) на 09.06.2020 на 2 л. в 1 экз.
10. Копия отчета об оценке от 11.09.2020 № 118-Н на 68 л. в 1 экз.
11. Копия акта об оказанных услугах от 11.09.2020 на 1 л. в 1 экз.
12. Копия постановления Администрации города от 03.08.2020 № 5219 «О внесении изменений в постановление Администрации города от 05.05.2009 № 1594 «Об утверждении перечня муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства» на 4 л. в 1 экз.

Российская Федерация
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищно-эксплуатационное управление - 1»
пр. Пролетарский, д.1/1, г. Сургут, ХМАО-Югра,
628400
т.(3462) 22-00-45
ОГРН 1138602012988
ИНН/КПП 8602207335/860201001
ОКПО 27386007
ОКВЭД 81.29.9

Председателю комитета по управлению
имуществом
Администрации г. Сургута
Р. Емельяновой

« 09 » 06 2020г. № 185

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление-1», являясь субъектом малого и среднего предпринимательства, для размещения своей организации, обслуживающей жилищный фонд, арендует нежилое помещение, являющееся собственностью муниципального образования городской округ город Сургут, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Маяковского, д. 37, общей площадью 30,3 кв.м. (кадастровый номер 86:10:0101192:4238).

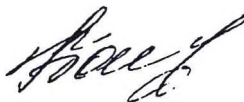
Арендуемое имущество находится во временном пользовании ООО «ЖЭУ-1» непрерывно более двух лет в соответствии с договором аренды имущества от 25.04.2018 № 10 (с 25.04.2018), задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пени) отсутствует. Помещение используется по целевому назначению.

ООО «ЖЭУ-1» имеет намерение приобрести занимаемые муниципальные помещения в собственность в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения 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» путем реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

На основании изложенного, прошу Вас реализовать преимущественное право выкупа арендуемого муниципального имущества.

Ранее направленное письмо исх. № 138 от 14.05.2020 (вход. № 30-01-614/0 от 26.05.2020) прошу считать недействительным.

Директор



Н. Д. Бардукова

Исп. договорный отдел т. 44-54-20

КУИ

12520*860108
№30-01-683/0
от:09/06/2020

СВЕДЕНИЯ
из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства

21.08.2020

(Дата формирования сведений)

ЮЭ9965-20-9743651

(номер)

Настоящие сведения содержат информацию о юридическом лице

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ
УПРАВЛЕНИЕ-1"**

(полное наименование юридического лица)

ИНН

8 6 0 2 2 0 7 3 3 5,

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

01

августа

2016 г.:

(число)

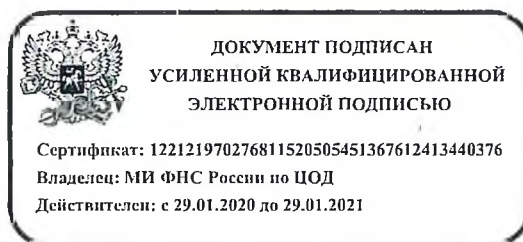
(месяц прописью)

(год)

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование юридического лица		
1	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ-1"
Место нахождения юридического лица		
2	Субъект Российской Федерации	ХАНТЫ-МАНСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ
3	Город	СУРГУТ ГОРОД
4	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	8602207335
5	Дата внесения сведений о юридическом лице в реестр	01.08.2016
6	Сведения о том, что юридическое лицо является вновь созданным	Нет
7	Категория субъекта малого или среднего предпринимательства	Малое предприятие
8	Сведения о среднесписочной численности работников юридического лица за предшествующий календарный год	92
9	Сведения о том, что юридическое лицо является социальным предприятием	Нет
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности		
Сведения об основном виде деятельности		
10	Код и наименование вида деятельности	81.29.9 - Деятельность по чистке и уборке прочая, не включенная в другие группировки
Сведения о дополнительных видах деятельности		
11	Код и наименование вида деятельности	37.00 - Сбор и обработка сточных вод
12	Код и наименование вида деятельности	38.1 - Сбор отходов
13	Код и наименование вида деятельности	38.2 - Обработка и утилизация отходов
14	Код и наименование вида деятельности	41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий
15	Код и наименование вида деятельности	42.22.1 - Строительство междугородних линий электропередачи и связи

16	Код и наименование вида деятельности	42.22.2 - Строительство местных линий электропередачи и связи
17	Код и наименование вида деятельности	43.11 - Разборка и снос зданий
18	Код и наименование вида деятельности	43.12.1 - Расчистка территории строительной площадки
19	Код и наименование вида деятельности	43.12.3 - Производство земляных работ
20	Код и наименование вида деятельности	43.31 - Производство штукатурных работ
21	Код и наименование вида деятельности	43.33 - Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен
22	Код и наименование вида деятельности	43.34 - Производство малярных и стекольных работ
23	Код и наименование вида деятельности	43.39 - Производство прочих отделочных и завершающих работ
24	Код и наименование вида деятельности	43.91 - Производство кровельных работ
25	Код и наименование вида деятельности	43.99 - Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки
26	Код и наименование вида деятельности	43.99.2 - Работы по установке строительных лесов и подмостей
27	Код и наименование вида деятельности	71.12.46 - Землеустройство
28	Код и наименование вида деятельности	81.22 - Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая
29	Код и наименование вида деятельности	96.09 - Предоставление прочих персональных услуг, не включенных в другие группировки

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



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

ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра юридических лиц

21.08.2020

№ ЮЭ9965-20-
160488637

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНО-
ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ-1"**

полное наименование юридического лица

ОГРН 1 1 3 8 6 0 2 0 1 2 9 8 8

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 21 » августа 20 20 г.
число месяц прописью год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ-1"
2	Сокращенное наименование	ООО "ЖЭУ-1"
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1138602012988 01.10.2013
Адрес (место нахождения)		
4	Почтовый индекс	626400
5	Субъект Российской Федерации	ХАНТЫ-МАНСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА
6	Город (волость и т.п.)	ГОРОД СУРГУТ
7	Улица (проспект, переулок и т.д.)	ПРОСПЕКТ ПРОЛЕТАРСКИЙ
8	Дом (владение и т.п.)	ДОМ 1/1
9	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158617676402 28.12.2015
Сведения о регистрации		
10	Способ образования	Создание юридического лица
11	ОГРН	1138602012988
12	Дата регистрации	01.10.2013
13	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1138602012988 01.10.2013
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
14	Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
15	Адрес регистрирующего органа	,628408, Ханты-Мансийский - Югра АО,, Сургут г., Республики ул, д 73, корп 1,

16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158602259000 22.05.2015
Сведения об учете в налоговом органе		
17	ИНН	8602207335
18	КПП	860201001
19	Дата постановки на учет	01.10.2013
20	Наименование налогового органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602103760 02.10.2013
Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации		
22	Регистрационный номер	027020069534
23	Дата регистрации	08.10.2013
24	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	Государственное учреждение-Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в городе Сургуте Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
25	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602112504 01.11.2013
Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации		
26	Регистрационный номер	860202283286021
27	Дата регистрации	09.10.2013
28	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования	Филиал №2 Государственного учреждения - регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
29	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602109292 18.10.2013
Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах)		
30	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
31	Размер (в рублях)	15000
32	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617072102 20.02.2019
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
33	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2158617290951 08.09.2015
34	Фамилия	БАРДУКОВА
35	Имя	НИНА
36	Отчество	ДАНИЛОВНА
37	ИНН	551800229573
38	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158617290951 08.09.2015
39	Должность	ДИРЕКТОР

40	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158617290951 08.09.2015
Сведения об учредителях (участниках) юридического лица		
41	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2198617072102 20.02.2019
42	Фамилия	БАРДУКОВА
43	Имя	НИНА
44	Отчество	ДАНИЛОВНА
45	ИНН	551800229573
46	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617072102 20.02.2019
47	Номинальная стоимость доли (в рублях)	5000
48	Размер доли (в процентах)	33.33
49	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617072102 20.02.2019
Сведения о доле в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, принадлежащей обществу		
50	Номинальная стоимость доли (в рублях)	10000
51	Размер доли (в процентах)	66.67
52	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617207523 08.07.2019
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)		
Сведения об основном виде деятельности		
53	Код и наименование вида деятельности	81.29.9 Деятельность по чистке и уборке прочая, не включенная в другие группировки
54	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158617676402 28.12.2015
Сведения о дополнительных видах деятельности		
1		
55	Код и наименование вида деятельности	37.00 Сбор и обработка сточных вод
56	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
2		
57	Код и наименование вида деятельности	38.1 Сбор отходов
58	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
3		
59	Код и наименование вида деятельности	38.2 Обработка и утилизация отходов
60	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
4		
61	Код и наименование вида деятельности	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

62	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
5		
63	Код и наименование вида деятельности	42.22.1 Строительство междугородних линий электропередачи и связи
64	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158617676402 28.12.2015
6		
65	Код и наименование вида деятельности	42.22.2 Строительство местных линий электропередачи и связи
66	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158617676402 28.12.2015
7		
67	Код и наименование вида деятельности	43.11 Разборка и снос зданий
68	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
8		
69	Код и наименование вида деятельности	43.12.1 Расчистка территории строительной площадки
70	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
9		
71	Код и наименование вида деятельности	43.12.3 Производство земляных работ
72	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
10		
73	Код и наименование вида деятельности	43.31 Производство штукатурных работ
74	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
11		
75	Код и наименование вида деятельности	43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен
76	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
12		
77	Код и наименование вида деятельности	43.34 Производство малярных и стекольных работ
78	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
13		
79	Код и наименование вида деятельности	43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ
80	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
14		
81	Код и наименование вида деятельности	43.91 Производство кровельных работ
82	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013

15		
83	Код и наименование вида деятельности	43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки
84	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
16		
85	Код и наименование вида деятельности	43.99.2 Работы по установке строительных лесов и подмостей
86	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
17		
87	Код и наименование вида деятельности	71.12.46 Землеустройство
88	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
18		
89	Код и наименование вида деятельности	81.22 Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая
90	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
19		
91	Код и наименование вида деятельности	96.09 Предоставление прочих персональных услуг, не включенных в другие группировки
92	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2138602127300 23.12.2013
Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1		
93	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1138602012988 01.10.2013
94	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
95	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
96	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ СОЗДАНИИ
97	Номер документа	3436
98	Дата документа	24.09.2013
99	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
100	Наименование документа	УСТАВ
101	Наименование документа	ДОГОВОР АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА №5

102	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
103	Наименование документа	ДОКУМЕНТ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЙ ОПЛАТУ КАПИТАЛА
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
104	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	86 002232000 01.10.2013
2		
105	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2138602103760 02.10.2013
106	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
107	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
3		
108	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2138602109292 18.10.2013
109	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
110	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
4		
111	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2138602112504 01.11.2013
112	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
113	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
5		
114	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2138602127300 23.12.2013
115	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
116	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
117	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
118	Номер документа	4726
119	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ
6		
120	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2148602019344 28.02.2014
121	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
122	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
123	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
124	Номер документа	679
125	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
126	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ
127	Наименование документа	ДОГОВОР АРЕНДЫ
128	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
129	Наименование документа	УСТАВ ИЗМЕНЕНИЕ
7		
130	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2158617290951 08.09.2015
131	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц

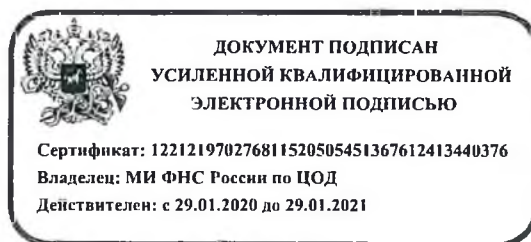
132	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
133	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
134	Дата документа	31.08.2015
135	Наименование документа	РЕШЕНИЕ №4
136	Дата документа	31.08.2015
8		
137	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2158617294702 10.09.2015
138	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, в связи с переименованием (переподчинением) адресных объектов
139	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
9		
140	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2158617676402 28.12.2015
141	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
142	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
143	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД.ДОКУМЕНТЫ
144	Дата документа	19.12.2015
145	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
146	Номер документа	444
147	Дата документа	17.12.2015
148	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ
149	Дата документа	18.12.2015

150	Наименование документа	РЕШЕНИЕ № 5
151	Дата документа	18.12.2015
10		
152	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2178617193203 07.04.2017
153	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
154	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
155	Наименование документа	P14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
156	Наименование документа	РЕШЕНИЕ УЧРЕДИТЕЛЯ
11		
157	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2188617245595 30.05.2018
158	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
159	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
160	Наименование документа	РЕШЕНИЕ ЕДИНСТВЕННОГО УЧАСТНИКА
161	Номер документа	11
162	Дата документа	21.05.2018
163	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ P14001
164	Дата документа	23.05.2018
12		
165	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617072102 20.02.2019
166	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
167	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
168	Наименование документа	P13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
169	Дата документа	13.02.2019
170	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
171	Дата документа	13.02.2019
172	Наименование документа	РЕШЕНИЕ ЕДИНСТВЕННОГО УЧАСТНИКА
173	Дата документа	13.02.2019
174	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
175	Номер документа	77
176	Дата документа	12.02.2019
177	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
178	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
13		
179	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617207523 08.07.2019
180	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
181	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
182	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ P14001
183	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
184	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
14		
185	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617229028 01.08.2019

186	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
187	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
188	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
189	Дата документа	25.07.2019
190	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
191	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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



Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в электронной форме, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью, равнозначна выписке на бумажном носителе, подписанной собственноручной подписью должностного лица налогового органа и заверенной печатью налогового органа (пункты 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2020, поступившего на рассмотрение 08.09.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
8 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-19221642			
Кадастровый номер:	86:10:0101192:4238		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101192		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Маяковского, д 37		
Площадь, м2:	30.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	941018.39		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101192:263		
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"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мизхатова Елена Дмитриевна (представитель заявителя), Заявитель: Администрация города Сургута		

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

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
8 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-19221642			
Кадастровый номер:		86:10:0101192:4238	

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Собственность 86-86/003-86/003/010/2015-107/1 06.02.2015 15:43:30
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	22.05.2018 09:14:12	
		номер государственной регистрации:	86:10:0101192:4238-86/052/2018-1	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.05.2018 по 24.04.2023	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Жилищно-эксплуатационное управление -1", ИНН: 8602207335, ОГРН: 1138602012988	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального имущества, № 10, Выдан 25.04.2018	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

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

М.П.

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
8 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-19221642			
Кадастровый номер:		86:10:0101192:4238	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
86:10:0101192:4238		1	
Человек Масштаб 1:200 Условные обозначения: 12.00 - линейный размер, м L - стены, перегородки --- - границы вновь образованного помещения [Window Symbol] - окно с окном [Door Symbol] - дверь			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ
ИМУЩЕСТВОМ

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

№ 15-53816 (00) от 10.06.2020

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Нежилое помещение, расположенное по адресу: город Сургут, улица Маяковского, дом 37, общей площадью 30,3 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании распоряжения главы Администрации города Сургута от 24.01.1996 № 101 и распоряжения Мэра города Сургута от 03.12.1996 № 2057.

Реестровый № 0930054/2.

Председатель комитета

Р. Емельянова

Полякова Анастасия Юрьевна
тел. (3462) 52-80-36
e-mail: polyakova_ayu@admsurgut.ru

СКРОСИВАТЕЛІ

**Технический
паспорт
помещения**

ул. Маяковского, 37

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. Маяковского, 37
Наименование объекта	Помещение
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Техническая характеристика	Общая площадь $S=30,3\text{м}^2$
Назначение	Нежилое помещение
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	Помещение	Фундамент- ж/б свай; Стены- ж/б панели; Перекрытия- ж/б плиты;	30,3	30,3	

Общая площадь здания	30,3	м ²
Площадь застройки территории	30,3	м ²

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
1	Помещение	Распоряжение главы Администрации г. Сургута № 101 от 24.08.1996. Распоряжение главы города Сургута № 205 от 03.12.1996.	Несвирская О.А.	

Российская Федерация

Тюменская область

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

Район города _____

**Технический паспорт
помещения**№ 37 по улице (пер.) Маяковского

Номер в реестровой книге						
Инвентарный номер						
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на " 12 " декабря 2014г" " 20 г." " 20 г." " 20 г.**Напоминание**Литеры и номера строений и сооружений,
указанные ранее в документации, выданной
МОРП, изменению не подлежат.

1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАНИИ

[illegible]

2. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ (руб

[illegible]

3. ОБЩАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ (с

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая
1	2	3	4	5	6	7	8	9

4. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (м2)

[illegible]

[illegible]

8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

Общая площадь 30,3 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	Жилищно-бытовая						
5	Гаражи						
6	Административно-управленческая						
7	Общественного питания						
8	Школьная						
9	Учебно-научная						
10	Лечебно-санитарная						
11	Культ.-просветительская						
12	Театров и зрел. предпр.						
13	Творческие мастерские						
14	Нежилое помещение	15,4	14,9				
	Итого:	15,4	14,9				

В ТОМ ЧИСЛЕ:

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

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

НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (м кв.)

[illegible]

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

[illegible]

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ

Год постройки	1984	Литера А	Группа капитальности	1	Число этажей	1		
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (метариа л, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	уд. веса конст рук. элементов по таблице	Ценностные коэфф. циенты к уд. весам (поправки)	Уд. веса конст рук. элем. после применения ценностных коэфф. циентов	Износ элементов в %	Процент износа к строению: (гр 7хгр 8): 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	ж/б сваи					15	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели					15	
3	Перегородки	ж/б панели						
4	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	ж/б плиты					15	
5	Крыша							
6	Полы	бетонные плитка, линолеум					25	
7	Проемы окна двери	2-е створные простые, вх.- металлическая					25	
8	Отделка внутренняя наружная	побелка, обои, покраска, плитка					25	
9	Отопление Электро- и сантехнические устройства	печи калориферное АГВ другое центральное электричество скрытая проводка водопровод центральный канализация центральная горячее водоснабжение центральное ванны газоснабжение напольные электроплит. телефон радио телевидение сигнализация мусоропровод лифт вентиляция приточно-вытяжная					30	
10	Крыльца, лестницы							
ИТОГО:				0	-	0,00	-	0,00

% износа, приведенный к 100 по формуле: _____ = 20 %

1
процента износа к
строению: (гр. 7хгр. 8):100
%

12. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПРИСТРОЕК,
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	0,00	Итого:			100	X	0,00

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	

0,00

13. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ

[illegible]

14. ИСЧИСЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

[illegible]

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
Сургут, ул. Маяковского, 37

Сургут,

ул. Маяковского, 37

[illegible]

[illegible]

Перечень прилагаемых документов

[illegible]

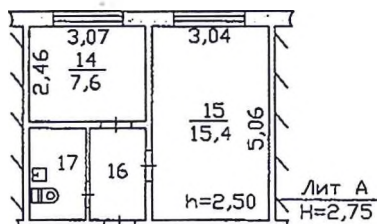
Дата выполнения работы	Исполнители			Проверил (руководитель группы)		Проверил (уполномоченное лицо)
	должность	Фамилия, имя, отчество	подпись	Фамилия, имя, отчество	подпись	Фамилия, имя, отчество
12.12.2014г	инженер	Бибия Г.В.		Панова М.В.		

Ситуационная схема



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"				
Лист №1	Ситуационная схема лпг. А г. Сургут ул. Маяковского, 37			Б/М
Дата 12.12.2014	Исполнитель инженер	Фамилия, имя, отчество Бибия Г.В.		Подпись <i>Бибия</i>
04.12.14	проверил	Панова М.В.		<i>ek</i>

1 этаж



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист №2	Позтажний план на строение Лит. А г. Сургут ул. Маяковского, 37		M1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
12.12.2014	инженер	Бибия Г.В.	<i>Г.В. Бибия</i>
12.12.14	проверил	Панова М.В.	<i>М.В. Панова</i>

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 01 сентября 2020 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	Нежилое помещение, ул. Маяковского, д.37, г.Сургут, ул.Маяковского, 37 инвентарный № 110851020189 кадастровый № 86:10:0101192:4238	30,3 м2	2 200 000,00	113 666,46	2 086 333,54

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.

И.о.начальника службы бухгалтерского учёта сферы имущественных и земельных отношений управления бюджетного учёта и отчётности



[Handwritten signature]

Л.В.Кобахидзе

Кобахидзе Лариса Васильевна
8 (3462) 52-83-65

ДОГОВОР АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА № 10

г. Сургут

« 25 » 04 2018 г.

Муниципальное образование городской округ город Сургут, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом (далее – Комитет) Пешкова Сергея Михайловича, действующего на основании доверенности от 01.08.2017 № 274, с одной стороны, и директор Общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление-1» Нина Даниловна Бардукова, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании протокола от «10» апреля 2018 № 173 Арендодатель передает Арендатору во временное пользование за плату муниципальное имущество – нежилое помещение, **кадастровый номер** 86:10:0101192:4238 (копия поэтажного плана технического паспорта с указанием помещений является Приложением № 1 к настоящему Договору), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Маяковского, д. 37 (далее – Имущество), являющееся собственностью муниципального образования городской округ город Сургут.

Целевое назначение объекта – размещение организации, обслуживающей жилищный фонд.

Рыночная стоимость Имущества – 1632968,64.

Площадь Имущества составляет – **30,3** кв. м.

Имущество отвечает санитарным и техническим нормам и пригодно для эксплуатации.

1.2. Срок аренды устанавливается с 25.04.2018 г. по 24.04.2023 г.

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

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Арендодатель обязуется:

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

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

Арендатор обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.12. По истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении, 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 действующими законодательством, в том числе муниципальными правовыми актами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

- возникновении необходимости у Арендодателя в имуществе;

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

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

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

- прекращение деятельности Арендатора;

- невыполнение Арендатором обязательств, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора;

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

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

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

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

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

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

7. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

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

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

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

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

ЮРИДИЧЕСКИЕ (ПОЧТОВЫЕ) АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут

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

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

Председатель комитета

С.М. Пешков

Арендатор: ООО «ЖЭУ-1»

Адрес: г. Сургут, пр-т Пролетарский, д. 1

Тел./факс 22-00-45.

Банковские реквизиты:

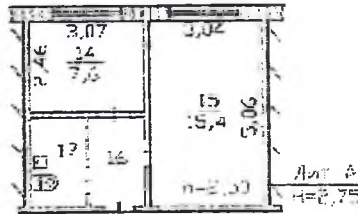
ИНН 8602207335, ОГРН 1138602012988

Директор ООО «ЖЭУ-1»

Н.Д. Бардукова



1 этаж



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист	Поэтажный план на строение		
№2	г. Сургут	ул. Маяковского, 37	М1-200
Дата	Изготовлено	Саминин, И.И. отчество	Подпись
Дата	Изготовлено	Бобин Г.В.	
Дата	Изготовлено	Павлов М.В.	

Приложение № 2

к договору аренды

от «25» 04 2018 г. № 10

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

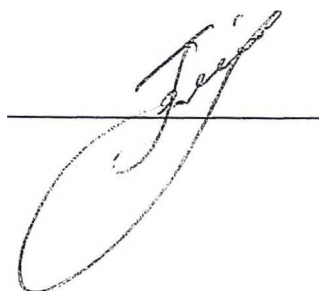
г. Сургут

«25» 04 2018 года

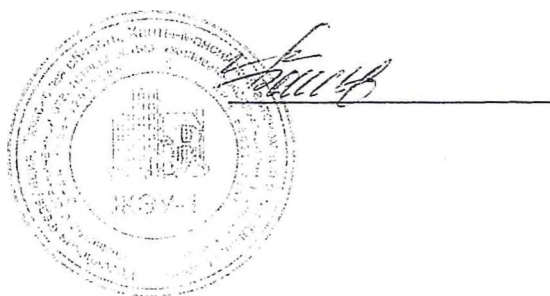
Муниципальное образование городской округ город Сургут, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом Пешкова Сергея Михайловича, действующего на основании доверенности от 01.08.2017 № 274, передает с одной стороны, а директор Общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление-1» Нина Даниловна Бардукова, с другой стороны, принимает в арендное пользование нежилое помещение кадастровый номер 86:10:0101192:4238, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Маяковского, д. 37, общей площадью 30,3 кв. м.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:



Арендатор:



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

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут

Арендатор:

Адрес арендуемого
помещения: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Маяковского, 37

Цель использования
помещения: размещение организации, обслуживающей жилищный фонд

Площадь: основная (кв.м.) 30,3
мест общего пользования (кв.м.) 0

Базовая ставка стоимости 1 кв.м общей площади нежилого
помещения (Pa) 609

Коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора (Кд)) 0,3

Арендная плата в месяц (без учета НДС) 5 536,00р.

Расчет составил: гл. специалист отдела ООИМИ

Голубенко Е.А.

Приложение № 4

к договору от 25.04.2018 № 10

Администрация города Сургута

реквизиты для перечисления средств за аренду муниципального имущества

с 01.01.2018

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

ИНН 8602020249

КПП 860201001

Банк получателя: РКЦ г. Ханты-Мансийска

Р/с 40101810900000010001

БИК 047162000

В идентификационной строке платежа указать:

КБК 04011105034040025120

ОКТМО 71876000

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

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
Номре регистрационного округа
Проведена государственная

Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор

ДОГОВОР А РЕНДЫ

22 МАЯ 2018

081/2018-



Прошито и
пронумеровано 10
(десять) листов

В. М. М.

**Дополнительное соглашение № 1
к договору аренды от 25.04.2018 № 10**

г. Сургут

« 04 » 02 2019 г.

Муниципальное образование городской округ город Сургут, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом (далее – Комитет) Пешкова Сергея Михайловича, действующего на основании доверенности от 01.08.2017 № 274, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление - 1»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Бардуковой Нины Даниловны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Приложение № 1 к Дополнительному соглашению считать Приложением № 4 к Договору.

2. Дополнить пункт 3.5. Договора словами: «В случае изменения реквизитов для перечисления арендной платы, новые реквизиты направляются Арендатору на юридический адрес, при этом составление дополнительного соглашения не требуется».

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

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

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

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

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут

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

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

Председатель комитета

С.М. Пешков

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление-1»

юридический адрес: 626400, г. Сургут, Пр-т Пролетарский, д. 1/1.

Директор

Н.Д. Бардукова



Голубенко Екатерина Анатольевна
(3462)52-83-19

Приложение № 1

к дополнительному соглашению № 105840219
к договору аренды от 25.04.18 № 10

Администрация города Сургута

реквизиты для перечисления средств за аренду муниципального имущества

с 04.02.2019

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

ИНН 8602020249

КПП 860201001

Банк получателя: РКЦ г. Ханты-Мансийска

Р/с 40101810565770510001

БИК 047162000

В идентификационной строчке платежа указать:

КБК 04011105034040025120

ОКТМО 71876000

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

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

Произведена
государственная
регистрация

Дополнительное соглашение

Дата регистрации

16.03.2019

Номер регистрации

86:10:0101192:4238-86/056/2019-

3

Государственный
регистратор прав

(подпись,
И.П.)

Кутишенко О.В.
(Ф.И.О.)



АКТ СВЕРКИ от 9 июня 2020 г.

между Администрации города Сургута
и Общество с ограниченной ответственностью "Жилищно-эксплуатационное управление-1" (8602207335)

с 01.01.2020 по 08.06.2020 (Счет 1205,140140 КЭСР '120010' Аренда муниципального имущества)

Документ		Содержание документа	Администрация города Сургута		Общество с ограниченной ответственностью "Жилищно-эксплуатационное управление-1" (8602207335)	
дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
		Сальдо на начало периода	--	5 536,00		
		Договор №10 от 25.04.2018 (Аренда муниципального имущества, ул. Мяковского, 37, площадь 30,3 м2)				
		Сальдо на начало периода	--	5 536,00		
31.01.2020	10	Уменьшение доходов будущих периодов на сумму ежемесячных арендных платежей	5 536,00	--		
06.02.2020	57	Поступление платежей за аренду мун.имущества	--	5 536,00		
28.02.2020	10	Уменьшение доходов будущих периодов на сумму ежемесячных арендных платежей	5 536,00	--		
16.03.2020	150	Поступление платежей за аренду мун.имущества	--	5 536,00		
31.03.2020	10	Уменьшение доходов будущих периодов на сумму ежемесячных арендных платежей	5 536,00	--		
03.04.2020	179	Поступление платежей за аренду мун.имущества	--	5 536,00		
30.04.2020	10	Уменьшение доходов будущих периодов на сумму ежемесячных арендных платежей	5 536,00	--		
30.04.2020	226	Поступление платежей за аренду мун.имущества (путь)	--	5 536,00		
14.05.2020	715	Уточнение платежа на новый КБК (февраль)	--	-5 536,00		
14.05.2020	715	Уточнение платежа на новый КБК (февраль)	--	5 536,00		
18.05.2020	797	Уточнение платежа на новый КБК (март)	--	-5 536,00		
18.05.2020	797	Уточнение платежа на новый КБК (март)	--	5 536,00		
29.05.2020	10	Уменьшение доходов будущих периодов на сумму ежемесячных арендных платежей	5 536,00	--		
04.06.2020	294	Поступление платежей за аренду мун.имущества	--	5 536,00		
		Всего оборотов	27 680,00	27 680,00		
		Сальдо на конец периода	--	5 536,00		
		Всего оборотов	27 680,00	27 680,00		
		Сальдо на конец периода	--	5 536,00		

По данным Администрации города Сургута на 09.06.2020 г. задолженность Администрации города Сургута составляет 5536,00 (Пять тысяч пятьсот тридцать шесть рублей 00 копеек)

Администрация города Сургута

И.о. начальника отдела планирования и учёта доходов УБУиО _____

Ю.Ю. Андросова
(расшифровка подписи)

Исполнитель _____

Волжанкина М.Н.
(расшифровка подписи)

тел. 52-83-28

Общество с ограниченной ответственностью "Жилищно-эксплуатационное управление-1" (8602207335)

Главный бухгалтер _____
(подпись) (расшифровка подписи)

Исполнитель _____
(подпись) (расшифровка подписи)

АКТ СВЕРКИ от 9 июня 2020 г.

между Администрацией города Сургута
и Общество с ограниченной ответственностью "Жилищно-эксплуатационное управление-1" (8602207335)

с 01.01.2020 по 08.06.2020 (Счет 1205,140140 КЭСР '120012' Пени по аренде мун.имущества)

Документ		Содержание документа	Администрация города Сургута		Общество с ограниченной ответственностью "Жилищно-эксплуатационное управление-1" (8602207335)	
дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
		Сальдо на начало периода	7,20	--		
		Договор №10 от 25.04.2018 (Аренда муниципального имущества, ул. Мяковского, 37, площадь 30,3 м2)				
		Сальдо на начало периода	7,20	--		
04.02.2020	49	Поступление пени	--	7,20		
28.02.2020	10	Начисление пени	1,15	--		
31.03.2020	10	Начисление пени	12,18	--		
14.05.2020	691	Уточнение пени на новый КБК (февраль)	--	-7,20		
14.05.2020	691	Уточнение пени на новый КБК (февраль)	--	7,20		
03.06.2020	293	Поступление пени	--	13,33		
		Всего оборотов	13,33	20,53		
		Сальдо на конец периода	--	--		
		Всего оборотов	13,33	20,53		
		Сальдо на конец периода	--	--		

Ноль рублей 00 копеек

Администрация города Сургута

И.о. начальника отдела планирования и
учёта доходов УБУиО

Ю.Ю. Андросова
(расшифровка подписи)

Исполнитель

Волжанкина М.Н.
(расшифровка подписи)

тел. 52-83-28

Общество с ограниченной ответственностью "Жилищно-эксплуатационное управление-1" (8602207335)

Главный бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

Исполнитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

Акт
оказания услуг

г. Сургут

«11» сентября 2020 г.

Мы, нижеподписавшиеся Администрация города Сургута в лице председателя комитета по управлению имуществом Емельяновой Риммы, действующего на основании доверенности от 07.11.2019 № 483, именуемая в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и ООО «Городская служба оценки и экспертизы», в лице директора Корякина Виталия Андреевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что согласно Контракту от «06» июля 2020 г. № 12 Исполнителем оказаны услуги на сумму 2 499, 00 (Две тысячи четыреста девяносто девять) рублей 00 копеек (НДС не облагается на основании статьи 346.11 Налогового кодекса РФ).

№ п/п	Наименование услуг	Ед. изм.	Количество услуг, усл. ед.	Цена услуги за единицу, в т.ч. НДС (или НДС не облагается), руб.	Общая стоимость услуг, в т.ч. НДС (или НДС не облагается), руб.
1	Оценка рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 30,3 кв. м., этаж № 1, назначение: нежилое помещение. кадастровый номер 86:10:0101192:4238, расположенного по адресу Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Маяковского, д. 37	шт.	1	2 499,00	2 499,00
	Итого				2 499,00

Оказанные услуги соответствуют требованиям по объёму и качеству, установленным Контрактом. Настоящий акт является основанием для расчета сторон на общую сумму 2 499, 00 (Две тысячи четыреста девяносто девять) рублей 00 копеек (НДС не облагается на основании статьи 346.11 Налогового кодекса РФ) в порядке, установленном п. 2.4. Контракта от «06» июля 2020 г. № 12.

Стороны по исполнению настоящего Контракта претензий друг к другу не имеют. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах для каждой стороны.

Заказчик



Исполнитель



ООО «Городская служба оценки и экспертизы»
628408, ХМАО, г. Сургут
ул. Энергетиков д. 10/1, офис 001

тел. +7(3462) 295629
gsosurgut@gmail.com



ИНН/КПП 8602289874/860201001
ОКПО 34901401
ОГРН 1188617017533
АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 046577964
р/счет: 40702810638310001838
к/счет: 30101810100000000964

ОТЧЕТ № 118-Н

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 30,3 кв.м., этаж № 1, назначение: нежилое помещение. кадастровый номер 86:10:0101192:4238, расположенного по адресу Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Маяковского, д. 37

Заказчик: *Администрация г. Сургута*

Исполнитель: *ООО «Городская служба оценки и экспертизы»*

Основание: *Муниципальный контракт № 12 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 06.07.2020 г.*

Дата оценки: *08 сентября 2020 г.*

г. Сургут, 2020г.

1. Задание на оценку.	5
2. Применяемые стандарты оценки.....	6
3. Основные предположения, допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.	8
4.1. Сведения о Заказчике.....	8
4.2. Сведения о Собственнике.....	8
4.3. Сведения об Оценщике	8
4.4. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	8
4.5. Сведения о независимости оценщика	9
5. Основные факты и выводы	10
6. Основные понятия, методология процесса оценки	11
6.1 Основные понятия	11
6.2 Содержание и объем работ	12
7. Описание объекта оценки.....	13
7.2. Вывод о степени ликвидности объекта оценки.....	18
8. Анализ наиболее эффективного использования	18
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	20
9.1 Социально-экономическое развитие РФ в 2019 году	20
9.2 Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югра в январе – сентябрь 2019года	21
9.3 Характеристики рынка недвижимости города Сургута	31
9.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	33
9.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.....	33
9.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	38
10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРОВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
10.2. Согласование результатов.....	46
11 Расчет стоимости объекта оценки	47
11.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом	47
12. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы	60
12.1 Описание процедуры согласования.....	60
12.2 Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам ...	62

13 Сертификат оценки	63
14. Источники информации	64
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	65

ООО «Городская служба оценки и экспертизы»
628408, ХМАО, г. Сургут
ул. Энергетиков д. 10/1, офис 001

тел. +7(3462) 295629
gsosurgut@gmail.com



ИНН/КПП 8602289874/860201001
ОКПО 34901401
ОГРН 1188617017533
АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 046577964
р/счет: 40702810638310001838
к/счет: 30101810100000000964

Уважаемая Римма Гареевна!

В соответствии с Муниципальным контрактом № 12 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 06.07.2020 г. оценщиком произведено определение рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 30,3 кв.м., этаж № 1, назначение: нежилое помещение. кадастровый номер 86:10:0101192:4238, расположенного по адресу Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Маяковского, д. 37, принадлежащего на праве собственности Муниципальному образованию городскому округу г. Сургут.

Описание оцениваемого имущества, источники информации и методика анализа и расчётов приведены в соответствующих разделах данного отчёта. Кроме того, в состав отчёта включены гарантии нашей объективности, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка произведена в соответствии с федеральными стандартами оценки №1, №2 и №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, 298 и 299 соответственно, федеральным стандартом оценки №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

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

Рыночная стоимость представленного к оценке нежилого помещения, общей площадью 30,3 кв.м., этаж № 1, назначение: нежилое помещение. кадастровый номер 86:10:0101192:4238, расположенного по адресу Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Маяковского, д. 37, с учетом округлений, по состоянию на 08 сентября 2020 г., составляет:

1 361 000 рублей

(один миллион триста шестьдесят одна тысяча) рублей

в том числе НДС 226 833 рублей (двести двадцать шесть тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки

С уважением, Директор

ООО «Городская служба оценки и экспертизы»



/Корякин В.А./

1. Задание на оценку.

Таблица 1

Объект оценки:	Нежилое помещение, общей площадью 30,3 кв. м., этаж № 1, назначение: нежилое помещение. кадастровый номер 86:10:0101192:4238, расположенного по адресу Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Маяковского, д. 37
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки рассматривается как единое целое, т.е. не имеет составных частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Перечень документов, содержащих характеристики Объекта оценки содержится в п. 7.1 настоящего Отчета, копии документов представлены в Приложении настоящего Отчета
Оцениваемые права:	Право собственности. Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.
Ограничения (обременения) прав:	Не выявлены
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать в целях принятия управленческих решений. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Возможные границы интервала	Согласно назначению оценки и по согласованию с Заказчиком, целью оценки является определение конкретной стоимости без указания интервала.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):	08 сентября 2020 г. (осмотр объекта оценки проводился оценщиком лично 08.09.2020 г.)
Дата составления отчета	11.09.2020 г.
Порядковый номер отчета:	118-Н
Форма отчета:	Полная письменная
Применяемые стандарты:	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

	ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
Допущения, на которые должна основываться оценка	В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, а также экологического загрязнения объекта оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Данные о рыночной стоимости оцениваемого объекта, приведенные Оценщиком в настоящем отчете, округлены до тысяч рублей.

2. Применяемые стандарты оценки.

Таблица 2

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Обоснование для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась также в соответствии с действующими законодательными актами:

- Гражданским кодексом РФ;
- Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»;
- Налоговым кодексом РФ.

3. Основные предположения, допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нём целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций и т.п. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
6. В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительные влияния на результат оценки.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость собственности.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости собственности, указанной в данном отчете.
11. Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.
12. Согласно п. 5 ФСО №7 при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик произвел осмотр объекта оценки 08.09.2020 г. лично. Датой оценки является 08.09.2020 года.
13. Аналоги для настоящего отчета подбирались на дату оценки, либо в течение 6 месяцев, предшествовавших ей. В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указан не точно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Таблица 3

4.1. Сведения о Заказчике	
Полное наименование	Администрация г. Сургута
ИНН/КПП	8602020249/860201001
Юридический адрес:	628400, Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 8
Банковские реквизиты:	л/с 02873030970 сч. 40204810165770500033 РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК г. ХАНТЫ-МАНСИЙСК БИК 047162000
4.2. Сведения о Собственнике	
Собственник имущества:	Муниципальному образованию городскому округу г. Сургут.
4.3. Сведения об Оценщике	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Никулина Наталья Николаевна
Номер телефона адрес эл.почты почтовый адрес	8 (34662) 295629 gsosurgut@gmail.com 628408, ХМАО, г. Сургут, ул. Энергетиков, д. 10/1, офис 001
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	является действительным членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" и включен в реестр оценщиков 20.02.2019 года, реестровый номер 2654
Профессиональные знания в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 1 от 01.07.2013 г. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Национальный исследовательский Томский государственный университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016222-1 от 21.12.2018 г. Направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости». Срок действия: до 21 декабря 2021 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: № 2000SB4002000 CAO «ВСК», действителен с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г. Страховая сумма: 300 000 рублей.
Стаж работы	5 лет
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Другие организации и специалисты, кроме указанных выше, к проведению оценки не привлекались
4.4. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	ООО «Городская служба оценки и экспертизы»

Фамилия, имя, отчество директора	Корякин Виталий Андреевич
ОГРН	ОГРН 1188617017533
ИНН	ИНН 8602289874
Адрес:	628408, ХМАО, г. Сургут, ул. Энергетиков, д. 10/1, офис 001
Банковские реквизиты:	Екатеринбургский филиал АО «АЛЬФА-БАНК» р/с 40702810638310001838 к/с 30101810100000000964

4.5. Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик подтверждает 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 оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	118-Н
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 12 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 06.07.2020 г.
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 30,3 кв. м., этаж № 1, назначение: нежилое помещение.
Кадастровый номер	86:10:0101192:4238
Адрес Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Маяковского, д. 37
Субъект права	Муниципальное образование городской округ г. Сургут
Краткое описание имущественных прав	Собственность
Результаты оценки:	
Подход к оценке (вес подхода)	Стоимость, определенная по подходу
- сравнительным подходом (вес – 1,000)	Нежилое помещение, общей площадью 30,3 кв.м., этаж № 1, назначение: нежилое помещение. кадастровый номер 86:10:0101192:4238, расположенного по адресу Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Маяковского, д. 37 – 1 361 000 рублей (один миллион триста шестьдесят одна тысяча) рублей в том числе НДС 226 833 рублей (двести двадцать шесть тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки
- доходным подходом (вес – 0,00)	Не применялся
- затратным подходом (вес – 0,00)	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления, руб.	Нежилое помещение, общей площадью 30,3 кв.м., этаж № 1, назначение: нежилое помещение. кадастровый номер 86:10:0101192:4238, расположенного по адресу Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Маяковского, д. 37 – 1 361 000 рублей (один миллион триста шестьдесят одна тысяча) рублей в том числе НДС 226 833 рублей (двести двадцать шесть тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки как независимое профессиональное суждение о стоимости Объекта оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений. Отчет не может применяться для других целей
Используемые стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки	Федеральные стандарты оценки, утвержденные Минэкономразвития России

6. Основные понятия, методология процесса оценки

6.1 Основные понятия

Толкования даны в соответствии со Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков, ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также согласно Гражданскому кодексу РФ.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Оценка имущества - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Подход к оценке – совокупность методов оценки.

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

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

не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая, или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

6.2 Содержание и объем работ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г., проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- идентификация и осмотр оцениваемого объекта;
- сбор экономической, географической, демографической информации, анализ социальной обстановки, сбор общих данных и их анализ;
- сбор специальных данных и их анализ;
- сбор информации о рынке недвижимости (данные о стоимости продаж и предложений);
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
- применение подходов к оценке, включая сбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- подготовка развернутого отчёта об оценке.

7. Описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой Нежилое помещение, общей площадью 30,3 кв.м., этаж № 1, назначение: нежилое помещение. кадастровый номер 86:10:0101192:4238, расположенное по адресу Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Маяковского, д. 37 в г. Сургуте. Для описания количественные и качественные характеристик оцениваемого объекта Оценщик воспользовался документами и информацией, предоставленной заказчиком оценки:

Таблица 7.1

№ п/п	Наименование документа	Источник информации
1	Копия: Технический паспорт на нежилое помещение: Нежилое помещение, общей площадью 30,3 кв.м., этаж № 1, назначение: нежилое помещение. кадастровый номер 86:10:0101192:4238, расположенное по адресу Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Маяковского, д. 37 от 12.12.2014 г.	Документ предоставлен Заказчиком
3	Копия. Свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ 973714 от 06.02.2015 г.	Документ предоставлен Заказчиком

Проведенный анализ перечня документов показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта имеются все необходимые данные.

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие/отсутствие обременений, связанных с объектом оценки указаны в табл. № 7.2.

Описание Объекта оценки

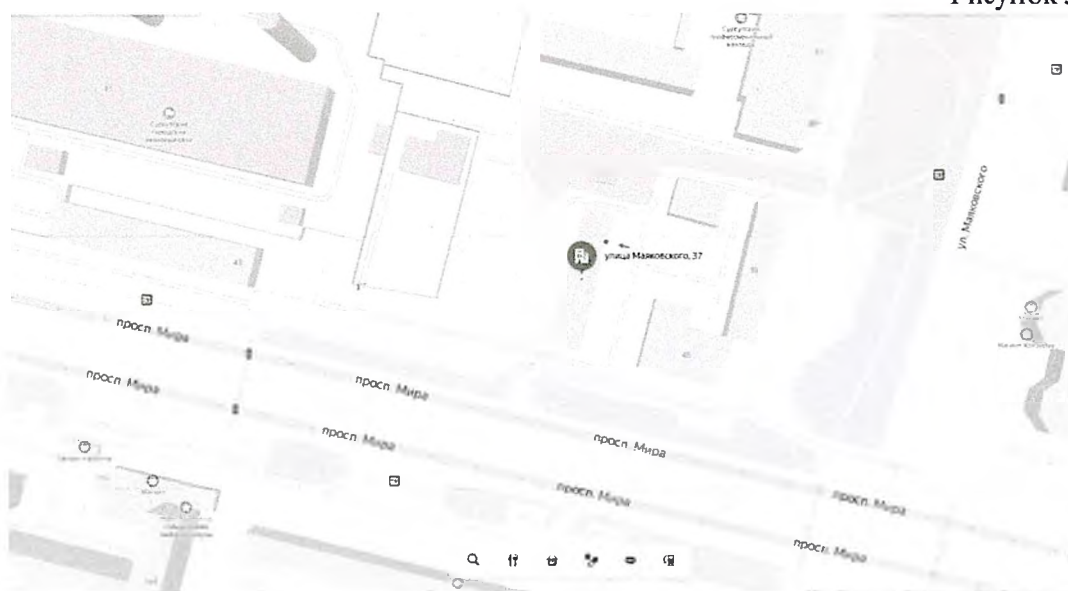
Таблица
№ 7.2.

Общая характеристика	Нежилое помещение, общей площадью 30,3 кв. м., этаж № 1, назначение: нежилое помещение.
Правовая характеристика:	
Субъект права	Муниципальное образование городской округ г. Сургут
Краткое описание имущественных прав	Собственность
Технический паспорт	Предоставлен. От 12.12.2014 г.
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Маяковского, д. 37
Кадастровый (условный) номер	86:10:0101192:4238
Общая площадь, кв. м	30,3 кв.м.
Год постройки	Не известен
Этаж/этажность	1/8
Разрешенное использование	Нежилое
Текущее использование	Нежилое
Балансовая стоимость на 08.09.2020 г., руб.	Не известна
Качество отделки и необходимость ремонта	удовлетворительное
Наличие парковки	есть
Местоположение:	
Название района/микрорайона	16а микрорайон
Транспортная доступность	Объект расположен внутри квартала. К объекту оценки ведет дорога, подъездные пути удобные

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в жилой зоне среднетажной застройки г. Сургута. Рядом расположены жилые дома, здания торгово-офисного назначения
Людской поток	средний
Наличие иных объектов, снижающих или увеличивающих ценность Объекта оценки	Отсутствуют
Наличие иного имущества в составе оцениваемых прав (неотделимые улучшения, движимое имущество и т.д.)	Отсутствует

Местоположение объекта оценки на карте г. Сургута

Рисунок № 7.1.



Осмотр проводился 08.09.2020 г. лично оценщиком в дневное время суток.

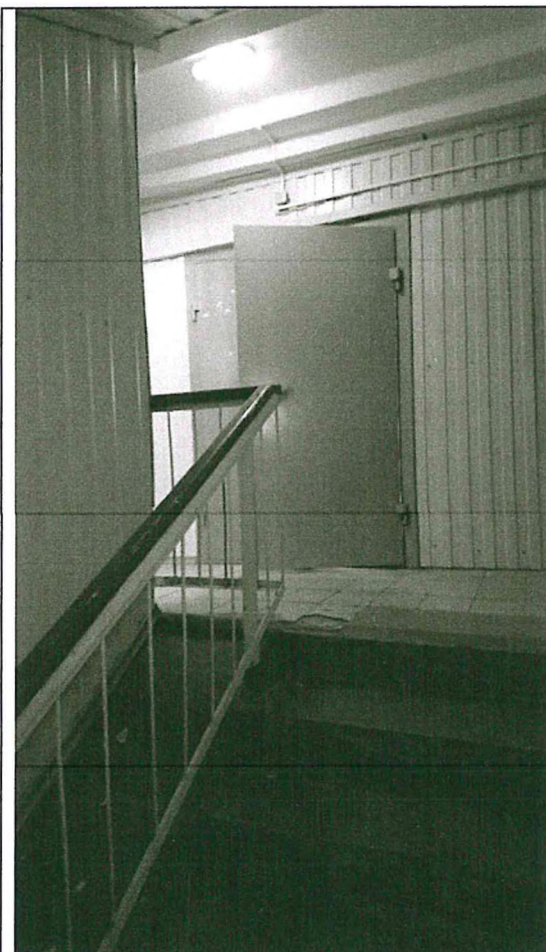
Фотографии объекта оценки

Общий вид здания и прилегающая территория, вход в помещение



Нежилое помещение, общей площадью 30,3 кв.м., этаж № 1, назначение: нежилое помещение. кадастровый номер 86:10:0101192:4238







7.2. Вывод о степени ликвидности объекта оценки

Объект оценки: Нежилое помещение, общей площадью 30,3 кв. м., этаж № 1, назначение: нежилое помещение. кадастровый номер 86:10:0101192:4238, кадастровый № 86:10:0101020:1815, расположенное по адресу Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Маяковского, д. 37

Ближайшее окружение – жилая среднеэтажная застройка, хорошая транспортная доступность. Проходимость – средняя.

Помещение находится в удовлетворительном состоянии, требует косметического ремонта, признаков ветхости и износа отсутствуют. Объемно-планировочные решения и инженерное обеспечение соответствуют функциональному использованию объекта оценки и являются пригодным для промышленного использования.

На объект оценки имеется необходимая правоустанавливающая и техническая документация, фактическое состояние объектов оценки соответствует этим документам.

Примерный срок реализации объекта оценки составляет 8-10 месяцев, степень ликвидности – средняя.

8. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как 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.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая осуществимость - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Юридическая правомочность - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая оправданность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ возможных вариантов использования объектов оценки в соответствии с указанными выше критериями представлен в Таблице № 8.1.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Таблица №8.1

Критерий	Торговое	Офисное	Складское	Производственное
Юридическая правомочность	+	+	-	-
Физическая осуществимость	+	+	-	-
Финансовая оправданность	+	+	-	-
Максимальная эффективность	+	+	-	-
Итого	4	4	0	0

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве офисно-торгового помещения (нежилое).

9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

9.1 Социально-экономическое развитие РФ в 2019 году

В 2019 году, по данным Росстата, рост ВВП составил 1,3%. Положительная динамика отмечается в промышленном секторе, в строительной сфере, в розничной торговле, произошел рост объема инвестиций в основной капитал. Однако при этом во всех перечисленных сферах экономики темпы роста были ниже, чем в 2018 году.

Общие показатели по стране складывались из результатов отдельных регионов, динамика макроэкономических показателей в которых была зачастую неоднородной.

Сократилось число регионов с ростом промышленного производства

По итогам 2019 года промышленное производство в РФ продемонстрировало рост. За январь-декабрь 2019 года индекс промышленного производства составил 102,3 %. Это ниже значения по итогам 2018 года, когда данный показатель был на уровне 103,5%.

Одновременно со снижением темпа роста промышленности в целом по стране, число субъектов РФ с позитивной динамикой промпроизводства сократилось. Таких регионов стало 67, что на 2 меньше, чем по итогам 2018 года.

Лидером по росту промышленного производства в 2019 году стал г. Севастополь (+58,9%). В регионе отмечается существенный рост в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром, а также в сфере обработки.

Второе место по темпам роста промышленного производства занял Ямало-Ненецкий автономный округ. По итогам 2019 года промпроизводство здесь выросло на 16,4%. Такое увеличение было обеспечено в основном за счет роста добычи нефти и природного газа.

Третью позицию по росту промышленного производства занимает Брянская область (+15,2%). В области отмечается существенная положительная динамика в обрабатывающих производствах и в сфере добычи полезных ископаемых.

Снизилось промышленное производство по итогам 2019 года в 17 субъектах РФ. Наиболее значительный спад произошел в Республике Северная Осетия-Алания. Промышленное производство здесь сократилось на 12,4%. Это произошло из-за существенного спада в обрабатывающем секторе и в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром.

Помимо Республики Северная Осетия-Алания более чем на 5% промышленное производство сократилось в Республике Алтай, Республике Дагестан, Республике Калмыкия и в Республике Тыва. В остальных регионах падение промышленного производства не превысило 5%. В Волгоградской области промышленное производство сохранилось на прежнем уровне.

Производство в обрабатывающей сфере по итогам 2019 года выросло в 67 регионах. По сравнению с прошлым годом их число увеличилось на одиннадцать. Лидером стал Чукотский автономный округ. Здесь производство в обрабатывающем секторе за 2019 год выросло на 76,8%. В тройку лидеров по росту производства также вошли г. Севастополь и Магаданская область.

Строительная сфера почти не выросла, позитивная динамика отмечается лишь в 37 регионах

По итогам 2019 года в строительной отрасли в целом по стране наблюдалась слабая положительная динамика. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» увеличился на 0,6%. При этом в 2018 году в данной сфере был рост на уровне 6,3%.

Среди регионов РФ лидером по темпам роста строительных работ по итогам 2019 года стала Тульская область, где объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», вырос на 53%. Также существенный рост (более чем на 40%) произошел в Магаданской области, Чукотском автономном округе, Ленинградской области и в

Республике Тыва. Всего же позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 37 субъектах РФ, что на семь меньше, чем в прошлом году.

По итогам 2019 года объем инвестиций в основной капитал в РФ вырос по сравнению с прошлым годом на 1,7%. При этом темп роста снизился. По итогам 2018 года увеличение объема инвестиций составляло 5,4%.

Объем инвестиций в основной капитал в 2019 году увеличился в 52 субъектах РФ. По сравнению с прошлым годом число регионов с положительной динамикой объема инвестиций увеличилось на два.

Лидерами по темпам роста объема инвестиций стали Чукотский автономный округ и Республика Бурятия, где показатель увеличился более чем на 40%. Еще в шести регионах рост превысил 25%.

Оборот розничной торговли увеличился в 71 субъекте РФ, при этом в целом по стране темп роста снизился

В розничной торговле продолжился рост. Все двенадцать месяцев здесь была положительная динамика, и в результате по итогам 2019 года оборот розничной торговли в РФ увеличился на 1,6%. Однако по сравнению с 2018 годом темп роста замедлился на 1,2 п.п.

Оборот розничной торговли увеличился в 71 субъекте РФ, из них наиболее существенно – в Республике Тыва (+7,0%). Снижение показателя произошло в семи регионах, самое значительное - в Карачаево-Черкесской Республике (-1,7%). В семи субъектах РФ оборот розничной торговли остался на прежнем уровне.

В большинстве регионов выросли реальные денежные доходы.

9.2 Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югра в январе – сентябре 2019года

Основные тенденции социально-экономического развития

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) характеризуется макроэкономическими показателями, включенными в таблицу 6.

Таблица 9.1.

Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь- сентябрь			
	2018	2019	2018	2019
Индекс физического объема промышленного производства, в %	101,1	101,9	99,9	99,4
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал, в %	101,4	103,6	110,9	104,9
Ввод в действие жилых домов, в %	84,3	119,6	86,5	103,2
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей	27687,0	28795,0	40709,7	41826,7
Реальные денежные доходы населения, в %	100,0	х	92,8	х
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата 1 работника, в рублях	35983,0	40691,0	60360,0	67010,0

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь- сентябрь			
	2018	2019	2018	2019
Реальная заработная плата, в %	101,8	110,2	94,5	108,4
Индекс физического объема оборота розничной торговли, в %	98,4	102,2	94,0	110,9
Индекс физического объема платных услуг населению, в %	100,2	101,4	104,0	100,4
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), в %	101,0	100,8	101,2	100,4
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	4 220,8	5 064,0*	535,9	681,1
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	х	х	12,7	13,5*
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению, в %	1,2	1,0	0,58	0,50

* оценка Депэкономки Югры

Реальный сектор экономики
Промышленное производство

В январе- сентябре 2019 года отгружено товаров собственного производства и выполнено работ (услуг) по полному кругу организаций-производителей промышленной продукции в объеме 1001,6 млрд. рублей.

Таблица 7

Структура промышленного производства (по полному кругу организаций)
в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Виды деятельности	Структура, %
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, в том числе:	100,00
Добыча полезных ископаемых	79,63
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	5,87
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,43
Обрабатывающие производства, из их числа:	14,07
производство нефтепродуктов	12,68

Виды деятельности	Структура, %
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	0,05
производство электрического оборудования	0,07
обработка древесины и производство изделий из дерева	0,15
производство пищевых продуктов	0,11
производство готовых металлических изделий	0,13
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,08
производство химических веществ и химических продуктов	0,05
производство прочих транспортных средств и оборудования	0,03
производство резиновых и пластмассовых изделий	0,03
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,68
прочие производства	0,01

За январь- сентябрь 2019 года в автономном округе добыто 57,3 млн. тонн нефти. С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (с 1964 года) по состоянию на 1 апреля 2019 года накопленная добыча нефти – 11500,3 млн. тонн. Доля Югры в общероссийской добыче нефти – 42,5 %.

ПАО «НК «Роснефть», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ» добывают 79,8 % от всей добычи нефти в автономном округе.

Объем эксплуатационного бурения за январь- сентябрь 2019 года – 4312,8 тыс. м (январь-март 2017 года – 3840,5 тыс. м). Лидер по объему эксплуатационного бурения – ПАО НК «Роснефть» – 1981,5 тыс. м (45,9 % от всего объема работ по автономному округу).

В эксплуатацию введено 1871 новых добывающих скважин (январь- сентябрь 2019 года – 950). Основное количество новых добывающих скважин в округе ввели 3 нефтяные компании: ПАО «НК «Роснефть», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ» – 86,1 % от всего количества новых добывающих скважин, введенных в автономном округе за январь-сентябрь 2019 года.

В отчетном периоде АО «РИТЭК» ввело в разработку новое месторождение – Апрельское. Добыча газа природного и попутного составила 9,0 млрд. куб. м, что на 1,9 % больше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Электроэнергии произведено 22,6 млрд. кВтч (январь-март 2019 года – 23,1 млрд. кВтч). Основную долю выработки электроэнергии (86,0 %) обеспечивают ГРЭС – Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС, общей установленной мощностью 12,2 тыс. МВт. Установленная мощность электростанций промышленных предприятий, введенных в эксплуатацию на месторождениях нефтяных компаний, составляет 1,6 тыс. МВт. Наибольшая доля в структуре электропотребления приходится на промышленных потребителей – около 90,0 %. Генерирующие мощности Югры с запасом перекрывают собственные потребности региона. Пары и горячей воды произведено 8,7 млн. Гкал (январь-март 2019 года – 8,6 млн. Гкал). Основным объемом в структуре потребления тепловой энергии составляет население – около 57,0 %.

В структуре обрабатывающего сектора производства организации по производству нефтепродуктов занимают 90,2 %. В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми переработано 1,6 млн. тонн нефти (январь-март 2019 года – 1,6 млн. тонн), 9 газоперерабатывающих предприятий, которыми переработано 6,1 млрд. куб. м попутного нефтяного газа (январь-март 2019 года – 6,1 млрд. куб. м газа).

Основная доля (83,5 %) в общем объеме переработки нефти приходится на ООО «Нижневартовское нефтеперерабатывающее объединение» ПАО «НК «Роснефть».

Основная доля (68,4 %) в общем объеме переработки попутного нефтяного газа приходится на УПГ ОАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Нижневартовский ГПК», ОАО «Белозерный ГПК».

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации газового конденсата (далее ЗСГК), который остаётся лидером по объёму производства светлых нефтепродуктов. В январе-марте 2018 года заводом переработано 2,3 млн. тонн газового конденсата (январь-март 2019 года – 2,4 млн. тонн газового конденсата). Около 95,0 % автомобильного бензина, произведенного в автономном округе, приходится на Сургутский ЗСГК.

Таблица 9.2.

Динамика производства продукции переработки нефти,
газа и газового конденсата[2]

Показатели	Ед. измерения	Январь- сентябрь		Темп, %
		2018	2019	
ШФЛУ	тыс. тонн	1334,5	1457,4	109,2
Дизельное топливо	тыс. тонн	375,4	407,0	109,0
Сухой газ	млн. куб. м	5432,9	5405,9	99,5
Бензин автомобильный	тыс. тонн	376,0	370,6	98,6
Сжиженный газ	тыс. тонн	623,0	545,8	87,6
Керосин авиационный	тыс. тонн	60,5	46,0	76,0

В структуре обрабатывающего сектора организации лесопромышленного комплекса занимают 1,1 %.

Увеличилось производство^[3]:

древесноволокнистой плиты в 4 раза до 4,0 тыс. куб. м (январь- сентябрь 2019 года – 1,0 тыс. куб. м);

фанеры клееной в 2,5 раза до 1,0 тыс. куб. м (январь- сентябрь 2019 года – 0,4 тыс. куб. м);

древесностружечной плиты на 9,9 % до 56,5 тыс. куб. м (январь- сентябрь 2017 года – 51,4 тыс. куб. м), в том числе ламинированной на 12,4 % до 54,4 тыс. куб. м (январь- сентябрь 2017 года – 48,4 тыс. куб. м);

ЛВЛ-бруса на 7,1 % до 6,0 тыс. куб. м (январь- сентябрь 2019 года – 5,6 тыс. куб. м).

Крупнейшим производителем лесопромышленной продукции является АО «Югорский лесопромышленный холдинг», включающее полный производственный цикл от освоения и восстановления лесов до выпуска продукции с высоким уровнем передела. Няганское подразделение которого одним из первых в России и странах ближнего зарубежья занялось производством ЛВЛ-бруса. В настоящее время основная часть продукции, а именно 95% покупателей товара страны Европы, а также Китай, Сирия, Австралия. Свою заинтересованность проявила и Корейская сторона. На заводе в г. Нягани трудятся 170 человек, в планах увеличить это количество до 220 работников.

В структуре обрабатывающего сектора промышленности предприятия по выпуску пищевых продуктов и напитков занимают 0,8 %.

Увеличился выпуск мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы на 84,8 % до 1,1 тыс. тонн, молока жидкого обработанного на 6,9 % до 1,1 тыс. тонн, сливок на 65,3 % до 14,0 тонн, масла сливочного на 30,7 % до 15,9 тонн, творога на 33,5 % до 195,6 тонн, мяса, охлажденного на 1,1 % до 753,2 тонн, хлебобулочных изделий на 4,1 % до 18,8 тыс. тонн, кондитерских изделий на 4,8 % до 389,9 тонн, пива на 2,8 % до 77,8 тыс. декалитров.

Крупным производителем мясной пищевой продукции остается ООО Мясокомбинат «Сургутский». Предприятие производит более 150 наименований продукции, отвечающей по своим качествам российским и международным стандартам.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования за январь- сентябрь 2019 года – 205,9 млрд. рублей или 104,9 % к соответствующему периоду 2018 года. По источникам финансирования основную долю занимают собственные средства предприятий – 93,7 %, привлеченные средства – 6,3 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 1,2 %.

В автономном округе внедрены все положения Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе, сформирована комплексная система государственной поддержки инвестиционной деятельности.

С 1 января 2019 года на базе Инвестиционного портала Ханты-Мансийского автономного округа – Югры функционирует специализированная информационная система «Помощи инвестору», призванная обеспечить сопровождение инвестиционных проектов по принципу «одного окна». Система используется для сопровождения инвестиционных проектов как регионального, так и муниципального уровня.

Внедренные в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре элементы системы управления взаимоотношениями с клиентами (CRM) позволяют выстраивать эффективный отдельный канал связи между инвесторами и руководством автономного округа по сопровождению проектов.

В целях создания благоприятного инвестиционного климата, привлечения инвестиций реализуются мероприятия, предусмотренные федеральными дорожными картами. С 2019 года в Российской Федерации главным инструментом обеспечения улучшения условий ведения бизнеса является реализация 12 целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности, сформированных по 9 приоритетным направлениям, предусмотренных перечнем поручений Президента РФ.

Система реализации целевых моделей основана на методологии проектного управления согласно Положению о системе управления проектной деятельностью в исполнительных органах государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Проектным комитетом автономного округа в феврале 2019 года утверждены 9 паспортов портфелей проектов, разработаны методики оценки и анализа показателей портфелей проектов.

По каждому портфелю:

сформирована проектная команда, включая представителей территориальных федеральных органов государственной власти, органов местного самоуправления, ресурсоснабжающих организаций;

разработана дорожная карта – реестр компонентов по реализации конкретных мероприятий со сроками исполнения.

Проектный комитет автономного округа в ежемесячном режиме осуществляет сканирование хода реализации целевых моделей. На 1 апреля 2019 года общий процент внедрения целевых моделей составил 89,0 %, подтверждающие документы размещены в информационной системе Region-ID.

В автономном округе по состоянию на 1 апреля 2019 года в соответствии с концессионными соглашениями реализуются 29 проектов, из них:

26 проектов модернизации объектов жилищно-коммунального хозяйства;

проект создания полигона, предназначенного для обработки твердых коммунальных отходов;

проект реконструкции парка отдыха граждан в г. Сургуте

проект по реконструкции объекта дошкольного образования в г. Нефтеюганске.

В рейтинге регионов по уровню развития государственно-частного партнерства 2018-2019 годов, в соответствии с методикой, утвержденной Министерством экономического развития России, Югра заняла 18 место среди 85 субъектов Российской Федерации, улучшив свою позицию на 4 пункта, поднявшись с 22 на 18 место по сравнению с 2017 годом.

Реестр приоритетных инвестиционных проектов размещен на едином официальном сайте государственных органов автономного округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.depeconom.admhmao.ru/devatelnost/investitsionnaya-devatelnost>

Среди субъектов РФ Югра занимает 2 место по объему инвестиций в основной капитал и 3 место по объему инвестиций на душу населения с номиналом в 124,7 тыс. рублей.

Уровень жизни и потребление населения

Среднемесячные денежные доходы населения за 1 квартал 2019 года составили 41826,7 рубля. Реальные денежные доходы (скорректированные на среднегодовой индекс потребительских цен) за 1 квартал 2019 года по сравнению с соответствующим уровнем 2018 года увеличились на 2,8 %.

Увеличение темпов роста реальных денежных доходов населения обусловлено повышением оплаты труда отдельным категориям граждан социальной сферы и науки, а также проведение индексации оплаты труда работников бюджетной сферы, не подпадающих под действие «программных» указов Президента Российской Федерации, с 1 января 2019 года – от 12,5 % у преподавателей и мастеров производственного обучения до 198,9 % у младшего медицинского персонала.

Среднемесячная начисленная заработная плата за январь- сентябрь 2019 года к соответствующему периоду 2018 года увеличилась на 11,3 % (по РФ – на 12,7 %) и составила 67010,0 рублей. Реальная заработная плата работников – 108,4 %.

Таблица 9.3

Основные показатели, характеризующие уровень жизни населения

Показатель	Единица измерения	Январь- сентябрь		
		2017	2018	2019
Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц)	номинал	40 754,9	40 709,7	41 826,7
	в % к предыдущему году	97,1	99,9	102,7
Реальные денежные доходы населения	в % к предыдущему году	88,8	92,9	101,1
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата 1 работника	номинал	59 150,7	60 360,0	67 010,0
	в % к предыдущему году	106,7	100,9	111,3
Реальная начисленная заработная плата 1 работника	в % к предыдущему году	96,7	94,5	108,4
Средний размер дохода пенсионера (с учетом дополнительной пенсии из средств бюджета автономного округа)	номинал	19 266,1	19 899,3	20 344,3
	в % к предыдущему году	101,9	103,3	102,2
Реальный размер дохода пенсионера	в % к предыдущему году	92,4	96,7	99,6

Источник: Росстат

В организациях реального сектора экономики наибольшие темпы роста заработной платы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года отмечены по следующим видам деятельности: деятельность в области здравоохранения и социальных услуг – 33,0 %, деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений – 24,8 % и образование – 21,3 %.

Таблица 9.4.

Средняя заработная плата одного работника по основным видам экономической деятельности

рублей

Показатели	Январь- сентябрь 2019 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года
Всего	67010	111,3
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	36433	106,8
добыча полезных ископаемых	87805	111,6
обрабатывающие производства	65938	111,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	74469	106,7
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	42276	109,5
строительство	54842	103,9
торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	33496	102,4
транспортировка и хранение	66094	106,2
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	36673	110,8
деятельность в области информации и связи	69055	111,7
деятельность финансовая и страховая	72885	103,6
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	40774	104,7
деятельность профессиональная, научная и техническая	69805	110,3
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	50449	120,3
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	73827	103,8
образование	50517	121,3
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	66871	133,0
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	59659	124,8

По уровню средней заработной платы в бюджетной сфере Югра входит в лидирующую группу субъектов Российской Федерации, её уровень превышает среднероссийский в 1,8 раза.

Таблица 9.5.

Средняя заработная плата отдельных категорий работников социальной сферы и науки в организациях государственной и муниципальной форм собственности в Югре за январь-сентябрь 2019 года

№	Категория работников	Среднемесячная заработная плата 1 работника, рублей	Отношение к среднему доходу от трудовой деятельности (план на 2019), в %	Отношение к среднему доходу от трудовой деятельности* (факт за январь- сентябрь 2019 года), в %
1	Педагогические работники образовательных учреждений общего образования	63 781,8	100,0	105,6
2	Педагогические работники дошкольных образовательных учреждений (отношение к средней заработной плате в сфере общего образования)**	54 351,0	100,0	100,7
3	Преподаватели и мастера производственного обучения образовательных учреждений начального и среднего профессионального образования	64 124,6	100,0	106,1
4	Преподаватели образовательных учреждений высшего профессионального образования	128 672,2	200,0	213,0
5	Научные сотрудники	129 197,7	200,0	213,9
6	Работники учреждений культуры	64 478,5	100,0	106,7
7	Социальные работники, включая специалистов, осуществляющих предоставление социальных услуг, работников физической культуры и спорта, работников культуры и искусства, педагогических работников учреждений социального обслуживания	63 441,3	100,0	105,0
8	Врачи и работники медицинских организаций, имеющие высшее (фармацевтическое) образование	129 620,3	200,0	214,6
9	Средний медицинский (фармацевтический) персонал (персонал, обеспечивающий условия для предоставления медицинских услуг) государственных	64 963,8	100,0	107,5

№	Категория работников	Среднемесячная заработная плата 1 работника, рублей	Отношение к среднему доходу от трудовой деятельности (план на 2019), в %	Отношение к среднему доходу от трудовой деятельности* (факт за январь-сентябрь 2019 года), в %
	(муниципальных) медицинских организаций			
10	Младший медицинский персонал (персонал, обеспечивающий условия для предоставления медицинских услуг) государственных (муниципальных) медицинских организаций	63 664,6	100,0	105,4
11	Педагогические работники образовательных, медицинских организаций или организаций, оказывающих социальные услуги детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей	х	100,0	х
12	Педагогические работники учреждений дополнительного образования детей (отношение к средней заработной плате учителей)***	66 594,8	100,0	100,6

* оценка Росстатом среднего дохода от трудовой деятельности за январь- сентябрь 2019 года – 60409,6 рублей;

**оценка Росстатом средней заработной платы в сфере общего образования за январь-сентябрь 2019 года – 53952,3 рубля;

***оценка Росстатом средней заработной платы учителей за январь-март 2019 года – 66171,1 рубля;

х-данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от единственных организаций в соответствующей сфере деятельности в отдельных субъектах Российской Федерации, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.07 № 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации". (ст.4, ст.9).

Потребительский рынок

Инфляция и цены

Индекс потребительских цен в сентябре 2019 года к декабрю предыдущего года – 100,4 % (РФ – 100,8 %).

Таблица 9.6.

Динамика структуры индекса потребительских цен
в сентябре 2019 года к декабрю 2018 года, %

в процентах к декабрю предыдущего года

Показатели	Российская Федерация	Югра
------------	----------------------	------

	январь- сентябрь		январь- сентябрь	
	2018	2019	2018	2019
Все товары и платные услуги	101,0	100,8	101,2	100,4
Продовольственные товары	101,2	101,4	100,4	101,2
Непродовольственные товары	100,9	100,6	102,6	100,2
Платные услуги	100,8	100,3	100,1	99,7

Снижение розничных цен отмечено на: яблоки – 6,4 %, сахар-песок – 6,2 %, муку пшеничную – 6,1 %, яйца куриные – 5,9 %, крупу гречневую-ядрицу – 5,1 %, морковь – 4,7 %, чай чёрный байховый – 3,5 %, масло подсолнечное – 2,9 %.

Небольшое увеличение цен зафиксировано на овощи, что обусловлено сезонностью.

В рейтинге Минэкономразвития России по темпам роста цен на отдельные социально значимые товары (сентябрь 2019 года к декабрю 2018 года) среди субъектов РФ Югра занимает 25 место.

Обеспеченность товарами первой необходимости на розничном рынке автономного округа составляет 100,0 %.

Для своевременного реагирования на изменения ассортимента и розничных цен на продовольствие, с целью организации мероприятий по недопущению необоснованного роста цен и предупреждению дефицита проводится еженедельное информационно-аналитическое наблюдение за состоянием продовольственного рынка во всех 22 муниципальных образованиях автономного округа. Актуальная информация о ценах доступна на сайтах «Мониторинг ЮГРА» (www.monitoring.admhmao.ru) в разделе «Мониторинг цен» и Депэкономки Югры (www.depeconom.admhmao.urf.ru) в разделе «Деятельность – Цены». По результатам информационно-аналитического наблюдения ценовые тенденции на рынке продовольственных товаров автономного округа соответствуют общероссийским, необоснованного повышения цен не выявлено.

Для обеспечения доступа сельхозпроизводителей на рынок и расширения каналов сбыта сельскохозяйственной продукции, органами власти автономного округа совместно с предпринимательским сообществом проводятся организационные мероприятия по:

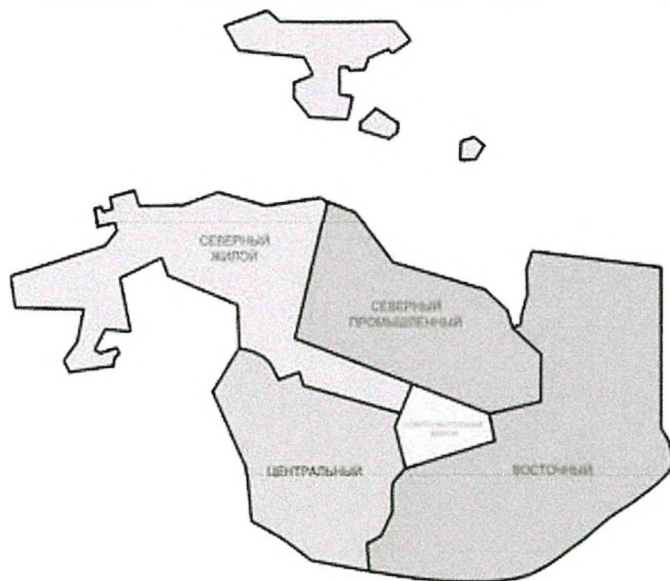
увеличению количества нестационарных торговых объектов, реализующих сельскохозяйственную продукцию и продовольственные товары. Всего в автономном округе функционирует 1751 нестационарный торговый объект, в том числе 1292 павильона, 227 киосков, 101 мобильный, 131 прочих объектов;

формированию справочной общедоступной системы ярмарочных площадок для организации и проведения ярмарок в муниципальных образованиях автономного округа;

обеспечению доступа к торговым местам на розничных рынках товаропроизводителям сельскохозяйственной продукции на льготных условиях в упрощенном порядке.

Схемы размещения нестационарных торговых объектов, план-график проведения ярмарок, система ярмарочных площадок, реестр розничных рынков, ежегодный обзор «Потребительский рынок Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» находятся в открытом доступе на сайте Депэкономки Югры (www.depeconom.admhmao.ru) в разделе «Деятельность – Потребительский рынок».

9.3 Характеристики рынка недвижимости города Сургута



Сургут, территориально, разделён на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки.

Микрорайоны: мкр. Центральный, мкр. Ж/Д, 1, 2, 3, 4, 5, 5А, 6, 7, 7А, 8 (администрация города), 9, 10, 11 А-Б, 12, 13, 13А, 14, 15, 15А, 16, 16А, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 35А, 39, 40, 41, 43, 44

Кварталы: кв-л 7, кв-л 8

Строящиеся микрорайоны: 20А, 30, 30А, 31, 31А, 32, 35, 37, 38, 39 (Александрия), 40, 41, 42

Посёлки входящие в состав города: п. Медвежий угол, п. Лунный, п. Звёздный, п. ЦПКРС, п. Кедровый, п. Финский, п. Строитель, п. За ручьём, п. Пойма, п. Геолог, п. Нагорный, п. Взлётный, п. Чёрный мыс, п. СУ-4, п. Боровой, п. Снежный, п. Дорожный, п. СМП-330, п. ПСО-34, п. Зелёный, п. МО-94, п. Юность, п. Таёжный, п. Лесной.

Близ города находятся посёлки: Белый Яр, Барсово, Солнечный.

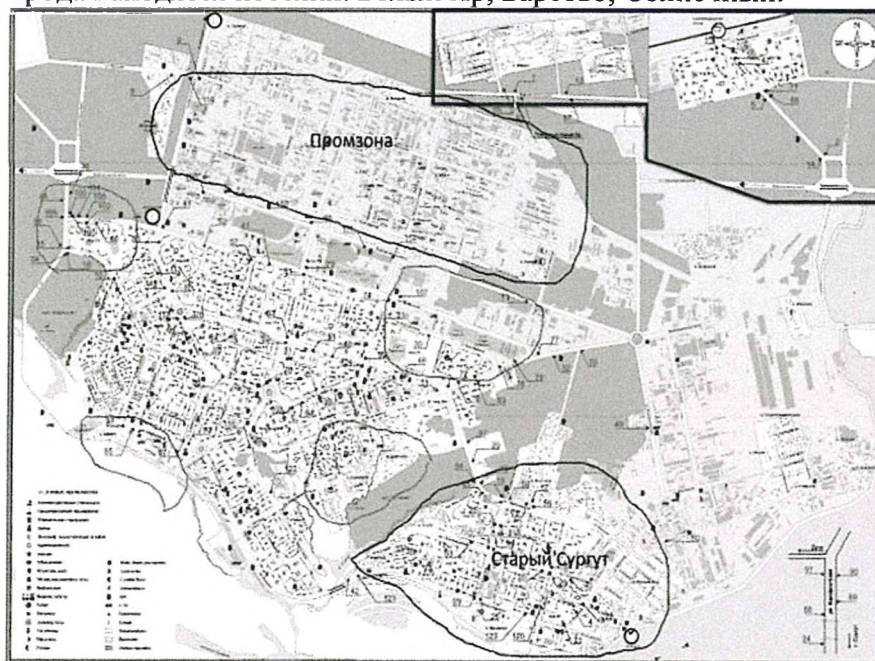


Рис.4 Карта районов Сургута

То, что отмечено на карте красным цветом — это новые микрорайоны и они всё ещё находятся на стадии строительства.

В основном по городу цены относительно одинаковые, но самый дорогой и престижный считается конечно центральная часть города. В него входят улицы Ленина, Мира, Лермонтова и Чехова. Здесь стоимость квадратного метра жилья достигает 90 т.р./кв.м. В зависимости от состояния, расположения и проекта.

Официально город разделён на пять районов: Северный, Северо-восточный, Северный промышленный, Центральный, Восточный. Но названиями этих районов никто не пользуется. Обычно люди пользуются названиями старых улиц. И в зависимости от

расположения этой улицы называется этот район. На пример, есть первые построенные улицы, когда начиналась массовая застройка города.

Улица, которая строилась для энергетиков, называли ул. Энергетиков. Сейчас там, конечно, есть и другие улицы, но называют местность по-прежнему — районом Энергетиков. Есть район Нефтяников, тоже носящий название, происходящее от названия улицы. Ну и очевидно, что улица эта в своё время строилась для нефтяников. Так как город стал одним из центров нефтедобывающей промышленности, недвижимость здесь пользуется стабильным спросом. Поэтому на рынке недвижимости всегда востребованы как жилые помещения, так и коммерческие. Строительство объектов здесь идет с постоянно нарастающей скоростью. В ближайшее время в районе улиц Захарова и Университетской начато строительство новых микрорайонов. Появляются новостройки также на северо-западе и западе города, в районе железнодорожного вокзала, а также Нефтеюганского шоссе. Строятся поселки Южный и Снежный.

Городская администрация делает всё возможное для наиболее комфортных условий работы в строительном бизнесе, так как на квартиры спрос всегда постоянный. В строительной отрасли специалисты говорят о том, что и у них всегда проблемы с нехваткой кадров — работа в Сургуте для строителей всегда есть, а квалифицированных рабочих мало.

Сейчас начинает развиваться крупнопанельное строительство домов. Что позволяет возводить жилые дома эконом-класса. Площадь однокомнатной квартиры небольшая — порядка 24 квадратных метров. Такие объекты администрация закупает для предоставления категорий граждан таким как дети-сироты и ветераны Великой Отечественной

Сегодня в администрации города разрабатывают механизм развития застроенных районов новыми застройками. Так запустился проект реконструкции одной из старейших улиц — Мелик-Карамова. В районе Строителей закончилось строительство и обустройство ул. Университетской. Жилые многоэтажные дома здесь — пример для любого города. Квартиры большие, индивидуальной планировки с подземными гаражами. И цены соответственно относительно больше, как в центральном районе — достигают 90 тыс. рублей за кв.м.

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82%D0.93.D0.BE.D1.80.D0.BE.D0.B4.D1.81.D0.BA.D0>

9.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

На первичном рынке недвижимость как товар выступает впервые. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти, а также строительные компании — поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику — физическому или юридическому лицу.

Подобное деление рынка имеет место и на рынке потребительских товаров, рынке ценных бумаг и т.д. Но там товары свободно перемещаются в экономическом пространстве, в то время как предложение на рынке недвижимости всегда привязано к определенному региону, в рамках города — определенному району или даже микрорайону.

Учитывая, что потребности населения в жилье, а предпринимателей в производственной недвижимости далеки от удовлетворения, дальнейшее развитие рынка недвижимости связано с новым строительством, а, следовательно, с более быстрым развитием первичного рынка недвижимости.

Первичный и вторичный рынки тесно взаимосвязаны. Например, если по каким-либо причинам (спад деловой активности, неблагоприятная экологическая обстановка, затяжной межнациональный или религиозный конфликт и т.д.) в регионе увеличивается предложение недвижимости на вторичном рынке, то автоматически падает спрос и цены на первичном рынке.

По структуре рынок недвижимости делится на:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земли.

Объект оценки представляет собой встроенное помещение коммерческого назначения.

Таким образом, изучив количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также согласно проведенному анализу наиболее эффективного использования объекта оценки, можно сделать вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения, с видом разрешенного использования – нежилое помещение. В связи с чем, Оценщиком был проведен анализ рынка объектов торгово-офисного коммерческого назначения в г. Сургуте.

9.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект

Сегмент офисно-торговой недвижимости, является один из самых привлекательных в структуре рынка коммерческой недвижимости. В рамках настоящего отчета об оценке были исследованы источники, дающие информацию об объектах недвижимости офисно-торгового назначения, предложенных для продажи в г. Сургуте. Предложения о продаже и аренде встроенных офисно-торговых помещений в г. Сургуте представлены в нижеследующей таблицах

Выборка о продаже встроенных офисно-торговых помещений

Таблица 9.7.

№	Адрес объекта	Наименование, назначение	Площадь помещения, кв.м.	Стоимость общая в месяц	Стоимость аренды за 1 кв.м./руб.	Возможность применения в качестве объекта-аналога	Ссылка, источник информации	описание
1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Базовая ул., 3/2	Свободное назначение	30,00	750 000,00	25 000	В качестве аналога не применим	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/229853920/	В четырехэтажном офисном здании категории В+ расположенном в городе Сургут, ул. Базовая, 3/2 продается офисное помещение (кабинет) площадь 30 квадратных метров. Это отличное инвестиционное вложение. Цена ниже аналогичных предложений на рынке недвижимости на сегодняшний день. Помещение в отличном состоянии: обои под покраску, потолок "армстронг", пол ламинат. Кабинет отлично подойдет под размещение офиса для работы с клиентами, интернет-магазина, косметологии, учебного центра, тур фирмы, стоматологии и т.д. Рядом со зданием есть парковка на закрытой территории.
2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 34-й, просп. Мира, 53	Свободное назначение	44,00	2 429 350,00	55 213	В качестве аналога применим	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/229520781/	Продам коммерцию на первом этаже в центре города. В почти готовом доме. Первая линия. Предложение ограничено. Можно под Хостел. По выгодной цене. Свободная планировка. Высокие потолки. Помощь в одобрении ипотеки. Возможность купить по ипотеки любого Банка. Полное сопровождение сделки. Звоните и записывайтесь на просмотр. Код в нашей базе: 1258219
3	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2	Свободное назначение	31,00	2 900 000,00	93 548	В качестве аналога не применим	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/232777004/	Купите коммерческую недвижимость. Свободная планировка. Панорама. Всегда достаточно места для ваших гостей. А так же имеются просторные, большие площади свободного назначения. Просторные площади под любые виды деятельности. Удачное расположение. Автобусная остановка. Заселенные в близи дома комфортного класса. Полное юридическое сопровождение сделки. Звоните и запишитесь на экскурсию абсолютно новых объектов прекрасного города! Код в нашей базе: 1239144
4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 34-й, просп. Мира, 53	Свободное назначение	51,00	2 902 440,00	56 911	В качестве аналога не применим	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/235383911/	Коммерческая недвижимость по привлекательным ценам - можно под хостел! Успейте купить по выгодной цене! Малоэтажный каркасно-монолитный дом, свободной планировки, что позволяет возвести стены по своему усмотрению. Развитая инфраструктура: во дворе детский сад. Рядом ТЦ Вершина, Союз, спортивные комплексы, школа, остановочный комплекс, удобная транспортная развязка. У этой застройки масса преимуществ: - цены ниже аналогов в городе; - всего 5 этажей, где нет скопления соседей; - высокие потолки - свободные планировки Код в нашей базе: 1257811
5	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, 18	Свободное назначение	79,90	3 200 000,00	40 050	В качестве аналога не применим	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/237157045/	Продаю помещение свободного назначения, площадью 79 кв.м., по ул. Маяковского. Помещение разделено коридором. Часть побольше - сейчас находится в аренде под продуктовым магазином, вторая часть пустует (возможно разместить парикмахерскую или спа салон). Вход со двора, что дает возможность всегда припарковаться, так как дворовая территория достаточно просторная. Район густо заселен, что позволит вести свой бизнес успешно. Так же есть возможность сдавать в аренду, что позволит окупить помещение

№	Адрес объекта	Наименование, назначение	Площадь помещения, кв.м.	Стоимость общая в месяц	Стоимость аренды за 1 кв.м./руб.	Возможность применения в качестве объекта-аналога	Ссылка, источник информации	описание
								примерно за 4 года. Торг уместен, есть возможность небольшие помещения 13 и 14 кв.м. продать по отдельности. Звоните! Доп. описание: обычное состояние, также имеются: телефон, интернет . Номер в базе: 1937009.
6	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. ПИКС, ул. Крылова, 47	Свободное назначение	32,00	4 000 000,00	125 000	В качестве аналога не применим	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/238752975/	Продаются апартаменты свободного назначения на 10 этаже десяти этажного дома по улице Крылова 47. Помещение подойдет под размещение хостела, офиса или любой другой цели. Помещение состоит из большого зала с витражным остеклением, хорошим видом на район, комнаты, кухни, санузла. В помещении проведён косметический ремонт. Санузел совмещён, установлена душевая кабина. По желанию можно перевести нежилое помещение в жилое. Звоните, записывайтесь на просмотр в любое удобное для вас время. . Номер в базе: 4541517.
7	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Нефтяников, 6/1	Свободное назначение	45,00	4 400 000,00	97 778	В качестве аналога не применим	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/216183463/	В продаже коммерческое помещение на 1 линии. Удобное расположение объекта в центре города ,есть парковочные места. Идеально подходит под магазин, аптеку, мед.центр и многое другое. Звоните в любое время , покажем, расскажем. Реальному покупателю -ТОРГ!!!
8	ХМАО-Югра, г.Сургут, 19 мкр., ул. Университетская	Свободное назначение	96,50	7 500 000,00	77 720	В качестве аналога не применим	https://surgut.etagi.com/commerce/1545589/	Продается коммерческое помещение. Центр города,самый востребованный район,хорошо развитая инфраструктура. Огромный входящий поток. Расположенное на 16 этаже жилого дома. Помещение офисного типа. Выполнен капитальный ремонт, проведены все коммуникации, есть приборы учёта, видео наблюдение. Первая линия.Под офис, стоматологию, кафе, салон красоты. Можно взять помещение в аренду, всё обговаривается. Очень выгодное вложение своих средств, не упустите возможность, звоните!!!
9	ХМАО-Югра, г. Сургут, 31 мкр, ул. Университетская	Свободное назначение	87,70	6 500 000,00	74 116	В качестве аналога не применим	https://surgut.etagi.com/commerce/4499163/	Продается помещение свободного назначения, 122 кв.м., расположенное в густонаселенном районе по ул. Университетская на 1 этаже многоквартирного дома, имеется отдельный вход. Квартир в доме с в соседних домах много, поэтому потребительский спрос большой. останется подобрать вид деятельности. Сделан капитальный ремонт, установлена пожарная сигнализация, проведена новая электропроводка, заменены все счетчики, установлены два санузла. Возможна перепланировка помещения: имеются стены, как несущие, так и не несущие. Помещение подходит под различные виды деятельности.
10	ХМАО-Югра, г. Сургут, 19 мкр., ул. Университетская	Свободное назначение	90,00	5 900 000,00	65 556	В качестве аналога применим	https://surgut.etagi.com/commerce/2742868/	Продаётся помещение на первой линии (вход со двора) в новом кирпичном доме в центральном районе свободной планировки на цокольном этаже площадью 89,8 квадратных метров. Помещение располагается в центре здания. Вытяжка обще домовая. один санузел, выход один во двор, качественные металлические входные двери , высокие потолки, проведены все

№	Адрес объекта	Наименование, назначение	Площадь помещения, кв.м.	Стоимость общая в месяц	Стоимость аренды за 1 кв.м./руб.	Возможность применения в качестве объекта-аналога	Ссылка, источник информации	описание
								коммуникации(отопление, водоснабжение, канализация, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, оптоволоконный интернет, видеонаблюдение-удаленный контроль) Помещение можно использовать как ресторан, магазин, офис,и многое другое. Дом весь заселён. Ремонт сделан, дополнительные вложения требуются только в вашу специфику бизнеса. Парковка есть. Район активно развивается и застраивается. Рядом парк, проходимость хорошая. ТОРГ!!!!
11	ХМАО-Югра, г. Сургут, 32 мкр., ул. Иосифа Каролинского	Свободное назначение	97,00	6 000 000,00	61 856	В качестве аналога применим	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/215119712/	Продам помещение свободного назначения 97м, два выхода: во двор и на Улицу Каролинского
12	ХМАО-Югра, г. Сургут, 31 мкр, ул. 30 лет Победы	Свободное назначение	99,00	7 425 000,00	75 000	В качестве аналога не применим	https://surgut.etagi.com/commerce/2990445/	Предлагаем к покупке помещение в ТЦ «Богатырь» площадью 99 кв.м. Помещение на 2м этаже здания, возможное назначение — торговое, офис, шоу-рум и т.п., внутри типовой ремонт. В здании хорошо развита инфраструктура, как и во всем окружающем микрорайоне. хорошая транспортная доступность, парковка. ТЦ «БОГАТЫРЬ» расположен на пересечении ул. Иосифа Каролинского и 30 лет Победы, в динамично развивающемся районе. Быстрая окупаемость вложенных денежных средств. звоните.
13	ХМАО-Югра, г. Сургут, 31 мкр, ул. 30 лет Победы	Свободное назначение	51,90	2 595 000,00	50 000	В качестве аналога не применим	https://surgut.etagi.com/commerce/2990415/	Продается офисное помещение в многофункциональном торгово-развлекательном центре гипермаркета «Богатырь», на 3 этаже площадью 51,9 кв.м., с хорошим ремонтом, с мебелью, в офисном помещении уже имеются арендатор. Офисы оборудованы связью и интернетом, системой контроля доступа. В здании хорошо развита инфраструктура, как и во всем окружающем микрорайоне, хорошая транспортная доступность, парковка. ТЦ «БОГАТЫРЬ» расположен на пересечении ул. Иосифа Каролинского и 30 лет Победы, в динамично развивающемся районе.
14	ХМАО-Югра, г. Сургут, 31 мкр, 24 мкр, ул. Комсомольский проспект	Свободное назначение	54,60	1 850 000,00	33 883	В качестве аналога не применим	https://surgut.etagi.com/commerce/3157746/	Продается нежилое помещение коммерческого назначения с черновой отделкой, расположено в цокольном этаже жилого дома пр. Комсомольский д. 13. Помещение находится на первой линии. Подключены все инженерные сети. Входная группа со стороны дороги, установлены пластиковые окна. Район с хорошо развитой инфраструктурой, проходимость очень хорошая, подходит практически под любой вид деятельности. Подъездные пути имеются, есть возможность парковки нескольких автомобилей.
15	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 31-й,	Свободное назначение	90,00	5 350 000,00	59 444	в качестве аналога применим	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/240400656/	Продается коммерческое помещение свободного назначения! Помещение размещено на первом этаже. имеет свою отдельную входную группу. Внутри проведён косметический ремонт: стены и потолок выровнены, окрашены в белый цвет, на полу керамическая плитка. Отлично подойдёт под ведение

№	Адрес объекта	Наименование, назначение	Площадь помещения, кв.м.	Стоимость общая в месяц	Стоимость аренды за 1 кв.м./руб.	Возможность применения в качестве объекта-аналога	Ссылка, источник информации	описание
	Университетская ул., 39							любого вида бизнеса: оказание услуг в сфере красоты, образовательных и другие. Район, в котором размещено данное помещение характеризуется крупным жилым массивом. Звоните, ответу на все интересующие вопросы! . Номер в базе: 4558373.
Итого среднее значение, руб.				66 072				
Медиана, руб.				61 856,00				
Мин., руб.				25 000,00				
макс., руб.				125 000				

Ценовой диапазон предложения к продаже встроенных офисно-торговых помещений составляет от 25 000 руб./кв. м до 125 000 руб./кв. м. Среднее значение предложения к продаже встроенных офисно-торговых помещений в г. Сургуте составляет 66 072 руб./кв. м.

9.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Для расчета стоимости объекта оценки вносятся корректировки по элементам сравнения.

Элементы сравнения – это характеристики объектов недвижимости и сделок, влияющие на цену недвижимости, то есть элементы сравнения являются ценообразующими факторами.

Следует различать две группы элементов сравнения (факторов): характеристики сделок и характеристики объектов. По этим группам производятся корректировки цен двух видов: последовательные корректировки по первой группе и независимые корректировки по второй.

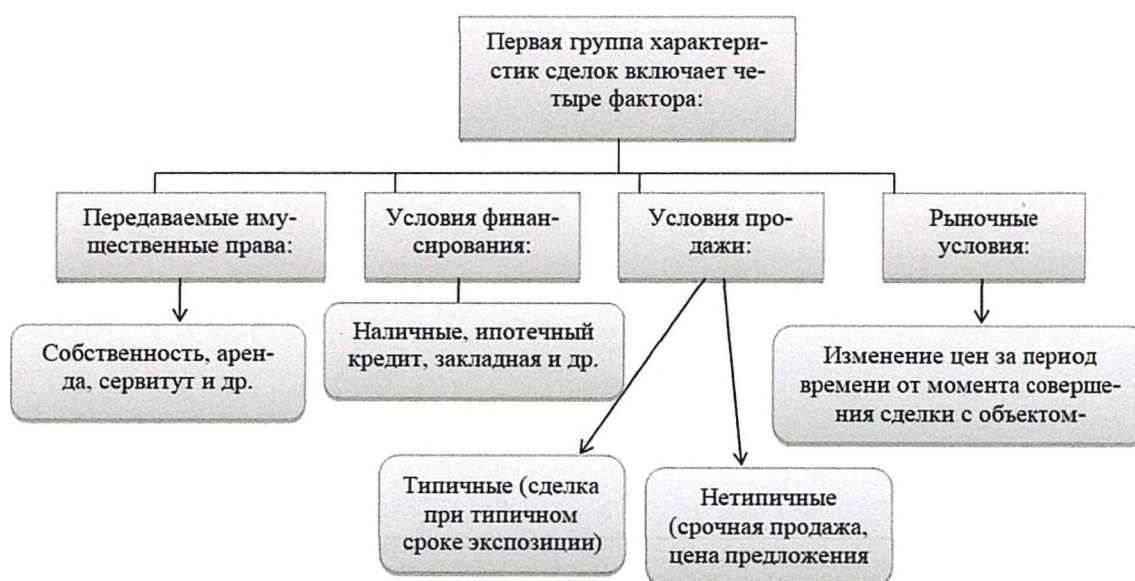


Схема элементов сравнения по 1 группе

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав могут быть собственностью, арендой, сервитутом и др. В таких случаях нужно иметь в виду, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при полном праве собственности на него. Наличие ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости и, следовательно, цену его продажи. **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).**

Финансирование сделки с недвижимостью может быть наличными, ипотечным кредитом, заловной и др. В таких случаях нужно иметь в виду, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет минимальной при финансировании сделки наличными. Использование заемных средств объективно увеличивает стоимость объекта недвижимости и, следовательно, цену его продажи.

Таким образом, если, например, оцениваемый объект продается за наличные, а объект-аналог кредитруется, необходимо снизить цену объекта-аналога на текущую величину затрат на использование заемных средств (платежи по кредиту).

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки не рыночными. К примерам особых условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; более низкая цена, уплачиваемая

потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В таких случаях стоит иметь в виду, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет максимальной при типичных условиях продажи. Срочная продажа или использование цен предложений (спроса) объективно уменьшает стоимость объекта недвижимости и, следовательно, цену его продажи.

Например, если условия продажи оцениваемого объекта типичные, а объект-аналог продается срочно, необходимо увеличивать цену аналога на величину рыночной скидки за срочность продажи. И, наоборот, при срочной продаже оцениваемого объекта и типичных условиях продажи объекта-аналога следует уменьшить цену аналога на величину скидки.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Дата предложения.

Этот критерий отражает изменение цен за период времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Этот период может составлять от одного месяца до нескольких лет. Поэтому корректировка на рыночные условия представляет собой приведение к дате оценки цены аналога путем введения индексов инфляции, отражающих соотношение рыночных цен каждого года к предыдущему году. Если продажа объекта-аналога предшествует дате оценки, его цена умножается на индекс инфляции, и, наоборот, если дата оценки предшествует дате продажи аналога, его цена делится на индекс инфляции. Традиционно, в оценочной практике актуальными считаются аналоги, представленные на рынке в течении 6 месяцев до даты оценки, при условии стабильного рынка. В рамках настоящего отчета Оценщиком проведен анализ рынка земельных участков Томской области с февраля по ноябрь 2016г. В указанный период колебаний уровня цен на рынке земельных участков, предназначенных не наблюдалось. Оценщик принимает данные объявлений актуальными, без применения дополнительных корректировок.

Скидки к ценам предложений.

Как правило, в расчетах используется информация по ценам предложений тех или иных объектов. В ходе проведения анализа рынка недвижимости было установлено, что в отношении любого объекта возможен некоторый торг. Все зависит от покупательской способности в каждом сегменте рынка и ценовой политики.

По данным Справочника оценщика недвижимости Справочник оценщика недвижимости/ Лейфер Л.А. - Нижний Новгород, 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 259, а также согласно анализа рынка, проведенного Оценщиком, величина торга варьируется в зависимости от назначения объекта и уровня спроса на рынке недвижимости. Согласно приведенному справочнику величина торга составляет:

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Корректировки цен по первой группе делаются последовательно, строго в указанных порядках, поскольку названные факторы взаимосвязаны и влияют друг на друга.

По первой группе аналогов корректировки не производятся, если объект оценки и объекты-аналоги имеют сходные характеристики.



Схема элементов сравнения по 1 группе

Независимые корректировки цен по второй группе делаются в любом порядке, при этом общую корректировку по группе можно получать суммированием.

Местоположение объекта.

Местоположение - Данная корректировка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. На величину поправки на местоположение оказывают влияние расположение объектов в жилых районах или на окраине города.

Классификация типовых территориальных зон внутри города приведена согласно Справочник оценщика недвижимости/ Лейфер Л.А. - Нижний Новгород, 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 134

Таблица 45

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Площадь объекта недвижимости.

При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру объекты недвижимости.

Согласно Справочник оценщика недвижимости/ Лейфер Л.А. - Нижний Новгород, 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 184 корректировки по данному фактору могут составлять:

Таблица 95

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Этаж расположения

Одним из факторов, влияющим на стоимость торгово-офисной недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки), помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже, чем помещения, которые располагаются на 1ом этаже.

Согласно Справочник оценщика недвижимости/ Лейфер Л.А. - Нижний Новгород, 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 217 корректировки по данному фактору могут составлять:

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Состояние внутренней отделки

Данный элемент сравнения относится к состоянию внутренней отделки, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Согласно Справочник оценщика недвижимости/ЛейферЛ.А. - Нижний Новгород, 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 244 корректировки по данному фактору могут составлять:

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Доступ к объекту

Расположение торгово-офисного объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы, в подъездах жилых домов и т.д.), ограничивает круг потенциальных потребителей объекта, что в свою очередь снижает стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

Согласно Справочник оценщика недвижимости/ЛейферЛ.А. - Нижний Новгород, 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 177 корректировки по данному фактору могут составлять:

Таблица 91.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78	0,81

Наличие отдельного входа

Как правило, стоимость недвижимости торгово-офисного назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объекта с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Согласно Справочник оценщика недвижимости/ЛейферЛ.А. - Нижний Новгород, 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 226 корректировки по данному фактору могут составлять:

Таблица 123

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,19
	Отдельного входа нет	0,84	1,00

Расположение относительно «красной линии»

Стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения зависит от расположения относительно «красной линии». Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Согласно Справочник оценщика недвижимости/ЛейферЛ.А. - Нижний Новгород, 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 148 корректировки по данному фактору могут составлять:

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРОВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Термин «подход к оценке» означает общепринятые аналитические методологии, имеющие широкое распространение. В некоторых странах эти подходы могут называться методами оценки. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число подходов к оценке, применяя принцип замещения. Этот принцип утверждает, что расчетливый человек не будет платить за товар или услугу больше, чем затраты на приобретение столь же удовлетворительного заменителя этого товара или услуги - при отсутствии осложняющих факторов времени, большего риска или неудобств. Тяготеет ли заменитель или оригинал к тому, чтобы свидетельствовать о рыночной стоимости, так или иначе, наименьшие затраты — это наилучшая альтернатива.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

При затратном подходе рассматривается возможность того, что в качестве заменителя данного имущества можно создать другое имущество, которое либо является копией оригинала, либо такое, которое может обеспечить равную полезность. Применительно к недвижимости обычно ни для кого не будет оправданным платить за данное имущество больше, чем затраты на приобретение эквивалентного земельного участка и возведение альтернативного сооружения, если это не связано с непомерным временем, неудобствами и риском. На практике этот подход связан также с расчетом износа для более старых и/или менее «работоспособных» объектов имущества.

ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Для оценки объекта недвижимости затратным подходом требуется наличие информации для расчета затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа объекта оценки.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, встроенного помещения в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

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

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

ПОДХОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, и расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем, оцениваемое имущество (предмет оценки) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место (на открытом рынке). Могут также изучаться перечни и данные о предложении объектов.

ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Сравнительный подход основан на выборе аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов. На вторичном рынке объекта оценки присутствует достаточное количество предложений по купле-продаже аналогичных объектов. В связи с этим, оценщик считает возможным применение сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При доходном подходе рассматривают данные о доходах и расходах, относящиеся к оцениваемому имуществу и рассчитывают стоимость посредством процесса капитализации. Капитализация связывает доход (обычно показатель чистого дохода) и определенный тип стоимости путем конвертирования суммы дохода в расчетную оценку стоимости. Этот процесс может учитывать прямые соотношения (известные как ставки капитализации), ставки доходности или ставки дисконтирования (отражающие меру отдачи на инвестиции), или и то, и другое. Вообще принцип замещения утверждает, что поток доходов, который обеспечивает наивысшую отдачу, соразмерную с заданным уровнем риска, приводит к наиболее вероятной величине стоимости.

ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Поскольку для настоящих целей оценщик считает наиболее достоверным расчет сравнительным подходом, доходный подход не применялся, т.к. во многом доходный подход опирается на приблизительные прогнозы и доходы в будущем.

10.2. Согласование результатов

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ определенного и обоснованного оценщиком диапазона стоимости, полученного при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

11 Расчет стоимости объекта оценки

11.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

- 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. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В отношении объектов аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

Согласно п.10 ФСО № 1 «объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласно п.22 ФСО №7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Таким образом, законодательство об оценочной деятельности не содержит требований об указании кадастровых номеров аналогов, либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

По результатам проведенного Оценщиком анализа рынка встроенных торгово-офисных помещений г. Сургута, Оценщиком была сформирована выборка предложений. Далее Оценщиком были выбраны аналоги наиболее сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки.

Согласно п.11 ФСО 3, в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если информация при опубликовании на сайте в информационно-

телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. Распечатки объявлений, используемых в расчетах, приведены в Приложении настоящего отчета.

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к одному сегменту рынка (встроенные нежилые помещения торгово-офисного назначения) и сопоставимы по ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав ценообразующих факторов, которые подробно приведены в подразделе 4.5 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект» настоящего отчета.

Выбор аналогов производился на основании ofert недвижимости на дату оценки, банка данных риэлторских фирм.

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/235520781/>

Офис, 44 м²
Ханты-Мансийский АО Сургут, мкр. 34-й просп. Мира 53

2 429 350 Р

44 м² 1 из 5 Свободно

Подзем. коммерция на первом этаже в центре города. В пешей доступности. Первая линия. Предложение стандартно. Можно под Хостел. Пл. выгодной цене. Свободная планировка. Высокие потолки. Помощь в подборе ипотек. Возможность купить по ипотеке любого банка. Полное сопровождение сделки. Звоните и записывайтесь на просмотр. Код в нашей базе: 1258219

Коммерческие помещения в Тюмени

От 47 до 565 м² нагретый от застройщика. Получен от 6,3 м² в сентябре 2020

Район: «Березовый берег»

Жил. «Березовый берег»

От застройщика

Троллейбусная подвеска труб 1020-1420 - Подвеска для монтажа труб

Подвеска ГТН 1421М для диаметра 1020-1420. Цена 130 000. В наличии. Доставка по РФ.

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/215119712/>

Свободное назначение, 97 м²
Ханты-Мансийский АО Сургут, мкр. 32-й ул. Юрия Карамзина 9

6 000 000 Р

97 м² 1 из 17 Свободно

Продам помещение свободного назначения 97 м² два выхода во двор и на Улицу Карамзина

Возможное назначения

Еще, другое, бытовые услуги, магазин, продукты, магазин

Центраторы для труб ППУ - Колпачки и сегментные

Собственный производств. Все размеры. Отгрузка. Ответ на запрос на сайте - 60 мин.

Защитки для труб Оболочка ПУ Центраторы для труб ППУ

Троллейбусная подвеска труб 1020-1420 - Подвеска для монтажа труб

Подвеска ГТН 1421М для диаметра 1020-1420. Цена 130 000. В наличии. Доставка по РФ.

Фитнес-клуб «Oasis city» STRONG BY ZUMBA

Возможное назначение

Еще другое, бытовые услуги, салон красоты, продукты, магазин

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	5 000 000 Р	Налич	НДС включен
Смета	61 856 Р за м²	Тов. кредит	1 000 000 Р
			Свободная продажа

[Узнать условия](#)

[Посмотреть фото](#)

Витрина/салон	Есть
Площ	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

6 000 000 Р

61 856 Р за м²

[Ссылка на информацию о цене](#)
Включены НДС

ID 36515942

+7 922 253-66-95

Позвоните, чтобы узнать, что можно увидеть на сайте и узнать, что можно увидеть на сайте

[Позвонить телефону](#)



Центраторы для труб ППУ - Кольцевые и сегментные

Собственное производство. Все размеры. Отгрузка. Ответ на запрос на сайте - 60 мин. Запчасти для труб. Оболочка ПЗ. Центраторы для труб ППУ.

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/240400656/>

[surgut.cian.ru/sale/commercial/240400656/](#)

7 мая 2018 10:00 10:00 10:00 10:00

Свободное назначение, 90 м²

Ханты-Мансийский АО Сургут мкр. 31-А Университетская ул. 39

[В избранное](#) [Добавить в избранное](#) [Добавить в избранное](#) [Добавить в избранное](#)



4 фото



90 м²

Площадь

1 из 17

Помещение

Свободно

Помещение

Продается коммерческое помещение свободного назначения! Помещение размещено на первом этаже и имеет свою отдельную входную группу. Внутри проведен косметический ремонт: стены и потолки выровнены, окрашены в белый цвет, на полу керамическая плитка. Отлично подойдет под водные объекты, виды бизнеса, оказание услуг в сфере красоты, образовательных и других. Район, в котором размещено данное помещение зарекомендовался крупными жилыми массивами. Заходите, отвечайте на все интересующие вопросы!

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	5 350 000 Р	Налич	НДС включен
Смета	59 425 Р за м²	Тов. кредит	600 000 Р
			Свободная продажа

5 350 000 Р

59 425 Р за м²

ред

Этажи Сургутский офис
Адрес: Ханты-Мансийский АО, мкр. 31-А Университетская ул. 39
Есть 2778 объектов

+7 950 516-24-60

Позвоните, чтобы узнать, что можно увидеть на сайте и узнать, что можно увидеть на сайте

[Позвонить телефону](#)

Бонус Телера

100% отзывы



Центраторы для труб ППУ - Кольцевые и сегментные

Собственное производство. Все размеры. Отгрузка. Ответ на запрос на сайте - 60 мин. Запчасти для труб. Оболочка ПЗ. Центраторы для труб ППУ.

Видео Директ



Тесты на COVID-19 оптом от 20 шт.

Бесплатная доставка по Москве. Любые партии! В наличии на складе. Позвоните сегодня!

10 000 Р за м²

ред

Этажи Сургутский офис
Адрес: Ханты-Мансийский АО, мкр. 31-А Университетская ул. 39
Есть 2778 объектов

+7 950 516-24-60

Позвоните, чтобы узнать, что можно увидеть на сайте и узнать, что можно увидеть на сайте

[Позвонить телефону](#)

[illegible]

50

Данные о выбранных аналогах

Таблица 11.1

Элемент сравнения	Нежилое помещение, общей площадью 30,3 кв.м., этаж 1, назначение: нежилое помещение, кадастровый № 86:10:0101192:4238	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Характер и степень отличия аналогов от объекта оценки
Назначение объекта	нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	
Зарегистрированные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные/возможен торг	Рыночные/возможен торг	Рыночные/возможен торг	Рыночные/возможен торг	объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется
Особые условия сделки/предложения	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
Дата сделки/предложения	сентябрь, 2020	сентябрь, 2020	август, 2020	сентябрь, 2020	сентябрь, 2020	объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Маяковского, д. 37	ХМАО-Югра, г. Сургут, пр. Мира, д. 53	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 9	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д. 39	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д. 9	объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется
Площадь, кв.м.	30,30	44,00	79,90	54,60	97,00	объект оценки и объекты-аналоги несопоставимы по данному фактору, корректировка требуется
Инженерные системы	Коммуникаций есть	Коммуникаций есть	Коммуникаций есть	Коммуникаций есть	Коммуникаций есть	объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется
Техническое состояние (состояние внутренней отделки)	требует косметического ремонта	черновая отделка	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	объект оценки и объекты-аналоги несопоставимы по данному фактору, корректировка требуется
Этаж расположения	1	1	1	1	1	объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется

наличие парковки	нет	нет	нет	нет	нет	объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется
выход на красную линию	внутри квартала	красная линия	красная линия	внутри квартала	красная линия	объект оценки и объекты-аналоги несопоставимы по данному фактору, корректировка требуется
доступ к объекту	открытый	открытый	открытый	открытый	открытый	объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется

Прежде всего, перед внесением величин корректировок цен продаж по сравнимым объектам необходимо определить единицу сравнения.

Согласно п. 22г ФСО №7 (утверждён приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611), для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Цена предложений сравнимых объектов не может рассматриваться как единица сравнения, так как общая площадь для этих объектов различается и довольно в широком диапазоне. В качестве единицы сравнения выберем цену предложения 1 кв. м. общей площади встроенных помещений. Все объекты-аналоги выставлены на продажу с учетом НДС.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения

Таблица 11.1.1.

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение объекта	нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Маяковского, д. 37	ХМАО-Югра, г. Сургут, пр. Мира, д. 53	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 9	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д. 39	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д. 9
Цена предложения, руб. с учетом НДС	Определяется	2429350,00	6000000,00	5350000,00	5900000,00
Общая площадь, кв. м.	30,30	44,00	97,00	90,00	90,00
Цена за 1 кв. м., руб. с учетом НДС	Определяется	55212,50	61855,67	59444,44	65555,56
Зарегистрированные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена за 1 кв. м., руб.	Определяется	55212,50	61855,67	59444,44	65555,56
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	Определяется	55212,50	61855,67	59444,44	65555,56
Условия продажи/предложения		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	Определяется	49525,61	55484,54	53321,66	58803,34
Условия рынка (время продажи/предложения)	сентябрь, 2020	сентябрь, 2020	сентябрь, 2020	сентябрь, 2020	июль, 2020
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	Определяется	49525,61	55484,54	53321,66	58803,34
Местоположение в пределах города	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Маяковского, д. 37	ХМАО-Югра, г. Сургут, пр. Мира, д. 53	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 9	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д. 39	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д. 9
Корректировка		1,00	0,91	0,91	0,91
Скорректированная цена за 1 кв. м., руб.		49525,61	50490,93	48522,71	53511,04
этаж расположения	1	1	1	1	1
корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб.		49525,61	50490,93	48522,71	53511,04
наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		49525,61	50490,93	48522,71	53511,04
Относительно красной линии	внутри квартала	красная линия	красная линия	внутри квартала	красная линия
Корректировка, %		0,80	0,80	1,00	0,80
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	Определяется	39620,49	40392,74	48522,71	42808,83
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за 1 кв. м., руб.	Определяется	39620,49	40392,74	48522,71	42808,83
Доступ к объекту	открытый	Открытый	Открытый	Открытый	Открытый
Корректировка,		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за 1 кв. м., руб.	Определяется	39620,49	40392,74	48522,71	42808,83
Общая площадь, кв.м	30,30	44,00	97,00	90,00	90,00
Корректировка		1,00	1,05	1,05	1,05
Скорректированная цена за 1 кв. м., руб.	Определяется	39620,49	42412,38	50948,85	44949,27
Техническое состояние	требует косметического ремонта	черновая отделка	среднее состояние	требует косметического ремонта	среднее состояние
Корректировка, руб.		1,09	0,86	1,00	0,86
Скорректированная цена за 1 кв. м., руб. с учетом всех корректировок, с учетом НДС	Определяется	43186,33	36474,65	50948,85	38656,37
Сумма корректировок		12026,17	25381,02	8495,59	26899,19
Весовой коэффициент	1,00	0,300	0,142	0,424	0,134
Стоимость 1 кв. м., руб. с учетом НДС	44917,57				
Стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1361002,37				

Обоснование корректировок

1. Вид права. В данном случае коэффициент поправки равен 1, так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру – право собственности.

2. Корректировка на условия продажи. В данном случае коэффициент поправки равен 1, так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру – рыночные.

3. Дата продажи/предложения. Поскольку в расчетах используется объективная информация, все объекты выставлены на продажу в течение нескольких месяцев (март-июнь 2020 года), а изменения цен за этот период не произошло, корректировка по данному фактору не проводилась.

4. Совершенная сделка/предложение (Торг). Фактическая цена сделки купли-продажи может быть скорректирована в ходе предварительных переговоров между покупателем и продавцом. В рамках настоящего отчета фактическая цена предложения скорректирована для всех аналогов на – 10,3% или на 0,897. Корректировка была определена на уровне среднего значения согласно Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговые помещения и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 271.

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

5. Местоположение.

Объект оценки и объекты аналоги расположены в одинаковых зонах города. Корректировка была определена согласно Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговые помещения и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 134.

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 45

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Объект оценки, как и объект – аналог № 1 расположены в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки. Корректировка по данному параметру к этому объекту-аналогу не вводилась. Объекты – аналоги № 2, 3, 4 расположены в спальных микрорайонах высотной застройки. Корректировка к данным аналогам вводилась на уровне 0,91 или -9%. ($0,74/0,81=0,91$ или -9%).

6. Площадь объекта оценки. Площадь объектов-аналогов отличается от площади объекта оценки, введение корректировки проводилось согласно Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговые помещения и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 184

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

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
объект оценки	<50	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Корректировка вводилась ко объектам-аналогам № 2, № 3, № 4 в размере +5% или 1,05. Корректировка вводилась к 1му объекту-аналогу не вводилась.

7. Состояние внутренней отделки. Объекту оценки необходим косметический ремонт, как и объекту-аналогу № 3, корректировка к этому аналогу не вводилась. У объекта-аналога № 1 черновая отделка, корректировка к ним вводилась на уровне 1,09 или +9%. У объекта-аналога № 4 среднее состояние отделки, выполнен косметический ремонт,

корректировка к нему составила 0,86 или -14%. Корректировка проводилась согласно Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговые помещения и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 244

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

8. Этаж расположения

Одним из факторов, влияющим на стоимость торгово-офисной недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки), помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже, чем помещения, которые располагаются на 1ом этаже.

Согласно Справочник оценщика недвижимости/ЛейферЛ.А. - Нижний Новгород, 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 217 корректировки по данному фактору могут составлять:

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Объект оценки, как и объекты-аналоги, располагаются на 1 этаже жилого дома, корректировки не вводились

9. Доступ к объекту

Расположение торгово-офисного объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы, в подъездах жилых домов и т.д.), ограничивает круг потенциальных потребителей объекта, что в свою очередь снижает стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

Согласно Справочник оценщика недвижимости/ЛейферЛ.А. - Нижний Новгород, 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 177 корректировки по данному фактору могут составлять:

Таблица 91.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78	0,81

У объекта оценки, как и у всех объектов-аналогов, открытый доступ, поэтому корректировка по данному параметру не вводилась.

11. Наличие парковки

В данном случае коэффициент поправки равен 1, так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру – наличие парковки.

12. Тип объекта

В данном случае коэффициент поправки равен 1, так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру – встроенные нежилые помещения торгово-офисного назначения.

13. Расположение относительно «красной линии»

Стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения зависит от расположения относительно «красной линии». Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Согласно Справочник оценщика недвижимости/ЛейферЛ.А. - Нижний Новгород, 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 148 корректировки по данному фактору могут составлять:

Таблица 59.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

У объекта оценки, как и у объекта – аналога № 3 отсутствует выход на красную линию. У объектов-аналогов № 1, № 2 и № 4 выход на красную линию, поэтому к данным аналогам применялась корректировка -20% или 0,80.

После внесения необходимых корректировок в цены сопоставимых объектов-аналогов определяется средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов.

Веса аналогов

Полученным после внесения корректировок стоимостям объектов-аналогов были присвоены весовые доли, определенные в зависимости от количества введенных корректировок. Чем больше сумма проведенных корректировок, тем меньше должен быть вес аналога. При этом предпочтение дается (присваивается наибольший удельный вес) тем аналогам, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. В качестве удельных весов применяются величины, обратные количеству не нулевых поправок, после чего проводится проверка суммы весовых долей, которая должна быть равна 100%. Для расчета весов используется формула:

$$d_i = \frac{\frac{1}{p_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{p_i}}$$

где d_i – удельный вес i -го аналога;

p_i – количество внесенных поправок или их суммарная величина без учета знаков;

n – количество объектов аналогов.

Рыночная стоимость Объекта оценки, полученная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на 08.09.2020 года с учетом округления составляет **1 361 000** рублей.

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, было установлено, что рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, объекта оценки, по состоянию на 08 сентября 2020 г. составляла:

1 361 000 рублей

(один миллион триста шестьдесят одна тысяча) рублей

в том числе НДС 226 833 рублей (двести двадцать шесть тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки

12. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы

12.1 Описание процедуры согласования

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

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- Действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

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

Согласование результатов включает 2 основные задачи: перепроверку, переосмысление процедуры, процесса оценки и суждение о весомости ее результатов. Оценщик должен оценить:

- Количество, качество, достаточность, степень достоверности, адекватность собранной рыночной информации;
- Корректность расчетов; чувствительность расчетов к входным параметрам;
- Причины несовпадения показателей стоимости, рассчитанных разными подходами, особенно если разница результатов значительна;
- Количество аналогов, количество, характер и денежный эквивалент
- корректировок.

При этом объективно большое количество корректировок снижает ценность аналога, даже если общая сумма этих корректировок невелика.

- Важной частью согласования является проверка соответствия собранных рыночных данных, использованных подходов и методов предполагаемому использованию оценки.

Сопоставление показателей стоимости, достигнутые в рамках подходов и методов, приведены в таблице 14.1.

Присвоение баллов факторам сравнения осуществлялось в соответствии с пятибалльной шкалой, представленной ниже.

Пятибалльная шкала

Таблица 12.1

Балл	Определение	Пояснение
1	Низкая значимость	Элемент сравнения (подход к оценке) недостаточно соответствует данному критерию

2	Чуть более высокая значимость	Элемент сравнения (подход к оценке) умеренно соответствует данному критерию
3	Более высокая значимость	Элемент сравнения (подход к оценке) существенно соответствует данному критерию
4	Очень высокая значимость	Элемент сравнения (подход к оценке) значительно соответствует данному критерию
5	Абсолютно доминирующая значимость	Элемент сравнения (подход к оценке) исключительно соответствует данному критерию

Рыночная стоимость Нежилое помещение, общей площадью 30,3 кв.м., этаж № 1, назначение: нежилое помещение. кадастровый номер 86:10:0101192:4238, расположенного по адресу Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Маяковского, д. 37

Таблица 12.2

Критерий	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
	баллы		
Применимость подхода к оценке объекта недвижимости согласно утвердившимся в РФ и мире принципам и стандартам оценки	0	5	0
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	5	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	0	5	0
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	0	5	0
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т.д.	0	5	0
Итого	Не применялся	25	Не применялся
Сумма баллов	25		
Вес подхода	Не применялся	1,00	Не применялся
Стоимость, определенная по подходу, руб.	Не применялся	1 361 000 рублей (один миллион триста шестьдесят одна тысяча) рублей	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	1 361 000 рублей (один миллион триста шестьдесят одна тысяча) рублей в том числе НДС 226 833 рублей (двести двадцать шесть тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки		

12.2 Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

№	Наименование объекта, адрес	Рыночная стоимость руб., с учетом НДС
1	Нежилое помещение, общей площадью 30,3 кв.м., этаж № 1, назначение: нежилое помещение. кадастровый номер 86:10:0101192:4238, расположенного по адресу Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Маяковского, д. 37	1 361 000 рублей (один миллион триста шестьдесят одна тысяча) рублей в том числе НДС 226 833 рублей (двести двадцать шесть тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки

Оценщик

ООО «Городская служба оценки и экспертизы»

Н.Н. Никулина



Отчет утверждаю:

Директор

ООО «Городская служба оценки и экспертизы»

В.А. Корякин

Отчет зарегистрирован в ООО «Городская служба оценки и экспертизы»

Регистрационный № 118-Н от 11.09.2020 г.

Границы интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость объекта оценки: *согласно назначению оценки и по согласованию с Заказчиком, целью оценки является определение конкретной стоимости без указания интервала.*

13 Сертификат оценки

Сертификат оценки является неотъемлемой частью Отчета, в котором оценщик, Никулина Наталья Николаевна, удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у меня данными и согласно моим профессиональным знаниям:

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано определенной стоимостью или какими-либо иными причинами, кроме как выполнением работ по оценке, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной, максимальной или оговоренной величины стоимости.
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий; все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, федеральными стандартами оценки №1, №2 и №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, 298 и 299 соответственно, федеральным стандартом оценки №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, а также требованиями задания на оценку;
- результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик

ООО «Городская служба оценки и экспертизы»



Н.Н. Никулина

14. Источники информации

В качестве информации при проведении оценки были использованы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО-1) (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО-2) (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО-3) (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО №4) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. №388).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611).
7. Кацман В.Е., Косорукова И.В., Родин А.Ю., Харитонов С.В. «Основы оценочной деятельности» - 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 366 с.
8. Учебное пособие «Оценка стоимости имущества» под редакцией И.В.Косоруковой.
9. Авторский коллектив под рук. Грязновой А.Г. Оценка бизнеса.
10. М.А.Федотова, Э.А.Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. – М.: ЭКМОС, 2000.
11. Г. Харрисон "Оценка недвижимости". - М.: 1994.
12. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебное практическое пособие. - М.: «Дело», 1998. - 224 с.
13. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская Деловая Литература, 1998. - 224 с.
14. Методические указания по оценке объектов недвижимости, в том числе земельных участков. В. Е. Кацман. - М., 1998. - 51 с.
15. Фридман Д., Ордуэй Н. —Анализ и оценка приносящий доход недвижимости. М., Дело, 1997 г., 461 с.
16. Новиков Б.Д., «Рынок и оценка недвижимости в России». Экзамен, Москва, 2000 г.
17. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997 г.
18. С.В. Грибовский. «Оценка доходной недвижимости». Изд. «Питер», Санкт-Петербург, 2001 г.
19. В.Т.Александров, Т.Г.Касьяненко. «Ценообразование в строительстве». Питер, Санкт- Петербург, 2001 г.
20. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Части I и II.
21. Российское общество оценщиков. Свод стандартов оценки. М., 2005 г.
22. Дж. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход Недвижимости». Пер.
23. с англ., М., Дело ЛТД, 1995 г.
24. Е.И. Тарасевич «Методы оценки недвижимости». СПб, 1995 г.
25. Интернет-ресурсы: www.cbr.ru; www.admhmao.ru; www.2sib.ru; www.dom-ugra.ru; www.appraiser.ru; www.admtyumenu.ru; www.admsurgut.ru; www.avito.ru; www.com-hmao.com.ru.

ПРИЛОЖЕНИЯ

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/235520781/>

Офис, 44 м²
Ханты-Мансийский АО Сургут мкр. 34-й пр-д. Мира 53 1-й этаж

2 429 350 Р

35,820 м²
Следить за изменениями цены
Включены НДС

РПО
ФЭСТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 155 объектов

+7 922 440-04-79

Помогите, планировка, информация об объекте на ЦИАН. И получите от нас скидку

Коммерческие помещения в Тюмени
от 47 до 565 м² напрямую от застройщика. Покупай от 6,1 млн только в сентябре 2020!

Работаем онлайн
ЖК «Европейский берег»
От застройщика
Ипотека от 10%

Троллейная подвеска труб 1020-1420 - Подвеска для монтажа труб

Подвеска ТПП 1421М для диаметра 1020-1420 Цена 120 000 в наличии. Доставка по РФ.

44 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Подаем коммерцию на первом этаже в центре города. В почти готовом доме. Первая линия. Предложение ограничено. Можно под Хостел. По выгодной цене. Свободная планировка. Высокие потолки. Помощь в оформлении ипотеки. Возможности купить по ипотеке любого Банка. Полное сопровождение сделки. Звоните и записывайтесь на просмотр. Код в нашей базе: 1258219

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/215119712/>

Свободное назначение, 97 м²
Ханты-Мансийский АО Сургут мкр. 32-й ул. Мухоморова 9 1-й этаж

6 000 000 Р

ID 36515942

+7 922 253-66-95

Помогите, планировка, информация об объекте на ЦИАН. И получите от нас скидку

Центраторы для труб ППУ - Кошачьи и сегментные

Собственное производство. Все размеры. Отгрузка. Ответ на запрос на сайте - 60 мин.

Запчасти для труб Оболочка ПЗ Центраторы для труб ППУ

Троллейная подвеска труб 1020-1420 - Подвеска для монтажа труб

Подвеска ТПП 1421М для диаметра 1020-1420 Цена 120 000 в наличии. Доставка по РФ.

97 м²
Площадь

1 из 17
Этаж

Свободно
Помещение

Подаем помещение свободного назначения 97м² для склада, во двор и на Улицу Карла Маркса

Возможное назначение

Еще, другое, бытовые услуги, салон красоты, продукты, магазин

Возможное назначение

Еще, другое, бытовые услуги, салон красоты, продукты, магазин

Укажите больше

Наиболее полная информация находится у владельца объявления

Позвонить телефону

Условия сделки

Цена	6 000 000 Р	НДС включен	1 000 000 Р
Срок	61 856 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Позвонить телефону

Помогите, планировка, информация об объекте на ЦИАН. И получите от нас скидку

Витрина есть

Есть

Вход

Отдельный с улицы

Системы

Типовой ремонт

6 000 000 Р

ID 36515942

+7 922 253-66-95

Помогите, планировка, информация об объекте на ЦИАН. И получите от нас скидку

Центраторы для труб ППУ - Кошачьи и сегментные

Собственное производство. Все размеры. Отгрузка. Ответ на запрос на сайте - 60 мин.

Запчасти для труб Оболочка ПЗ Центраторы для труб ППУ

Троллейная подвеска труб 1020-1420 - Подвеска для монтажа труб

Подвеска ТПП 1421М для диаметра 1020-1420 Цена 120 000 в наличии. Доставка по РФ.

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/240400656/>

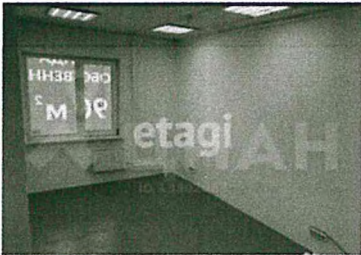
сurgut.cian.ru/sale/commercial/240400656/

5 350 000 Р

Свободное назначение, 90 м²

Ханты-Мансийский АО Сургут, мкр. 31-й Университетский, ул. 39-й микрорайон

4 фото



90 м²
Площадь

1 из 17
Этаж

Свободно
Помещение

Подается коммерческое помещение свободного назначения. Помещение размещено на первом этаже и имеет свою отдельную входную группу. Внутри проведен косметический ремонт: стены и потолок окрашены, полы покрыты ламинатом. Отлично подойдет под ведение любого вида бизнеса: оказание услуг в сфере красоты, образования и другие. Район, в котором находится данное помещение характеризуется крупными жилыми массивами. Хотите ответить на все интересующие вопросы?

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельцев объектов.

Условия сделки

Параметр	Значение
Цена	5 350 000 Р
Этаж	1 из 17
Площадь	90 м²
Тип здания	Торговая
НДС включен	811 655 Р
Свободная продажа	Да

5 350 000 Р за м²

Этажи Сургутский офис

Аккредитованная компания

На рынке с 2000 года

Есть 22/0 объектов

+7 950 516-24-60

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И получите скидку после звонка.

Написать сообщение

Бенер Татьяна

Рейтинг

Центраторы для труб ППУ - Колецевые и сегментные

Собственное производство. Все размеры. Отгрузка. Ответ на запрос на сайте - 60 мин.

Запросы для труб

Объемная ПУ

Центраторы для труб ППУ

Тесты на COVID-19 от 20 лет

Бесплатная доставка по Москве. Любая партия. В комплекте наборы. Показатели качества.

5 350 000 Р за м²

Этажи Сургутский офис

Аккредитованная компания

На рынке с 2000 года

Есть 22/0 объектов

+7 950 516-24-60

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И получите скидку после звонка.

Написать сообщение

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/240807281/>

сurgut.cian.ru/sale/commercial/240807281/

5 900 000 Р

Офис, 90 м²

Ханты-Мансийский АО Сургут, мкр. 19-й Университетский, ул. 9-й микрорайон

4 фото



90 м²
Площадь

1 из 22
Этаж

Свободно
Помещение

Подается помещение на первом этаже (выход со двора) в новом кирпичном доме в центральном районе. Свободный планировки на цокольном этаже площадью 89,0 кв.м. Помещение располагается в центре здания. Битумная кровля, один санузел, выход один во двор, качественные металлические входные двери, высокие потолки, проведены все коммуникации (отопление, водоснабжение, канализация, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, оптоволоконный интернет, видеонаблюдение, удаленный контроль). Помещение можно использовать как ресторан, магазин, офисы и многое другое. Печень

5 900 000 Р за м²

Этажи Сургутский офис

Аккредитованная компания

На рынке с 2000 года

Есть 22/0 объектов

+7 932 247-01-54

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И получите скидку после звонка.

Написать сообщение

Носов Сергей Александрович

Рейтинг

Центраторы для труб ППУ - Колецевые и сегментные

Собственное производство. Все размеры. Отгрузка. Ответ на запрос на сайте - 60 мин.

Запросы для труб

Объемная ПУ

Центраторы для труб ППУ

Центраторы для труб ППУ - Колецевые и сегментные

Собственное производство

сделки, дополнительные вложения требуются только в вашу специфику бизнеса. Парковка есть. Район активно развивается и застраивается. Рядом парк, проходимость хорошая.
 Доп. описание: также имеется телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 2742868

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить владельцу](#)

Условия сделки

Цена	5 900 000 ₽	Резерв	НДС включен
Ставка	65 556 ₽ за м²	Тип сделки	953 333 ₽
			Свободная продажа

[Изменить условия](#)

[Пожаловаться](#)

Состояние: Под частную отделку

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 19-й, Университетская ул., 9

5 900 000 ₽

65,556 м² за м²

953 333

Этажи: Сургутский офис

Документы: Идентификация

На рынке с 2000 года

Еще 2225 объектов

+7 932 247-01-54

Подготовьте документы, чтобы начать сотрудничество

Цены: На основе цены продавца

Написать сообщение

Носов Сергей Алексеевич

Участ. сделки



Центраторы для труб
 ППУ – Кошечевые
 и сегментные

[centerdr.ru](#)

Собственное производство.
 Все размеры. Отгрузка. Ответ
 на запрос на сайте - 60 мин.

Реклама на сайте

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 03 » 08 20 20

№ 5219

О внесении изменения
в постановление Администрации
города от 05.05.2009
№ 1594 «Об утверждении перечня
муниципального имущества,
предназначенного для передачи
во владение и (или) в пользование
субъектам малого и среднего
предпринимательства»

В соответствии с федеральными законами от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства», от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»:

1. Внести в постановление Администрации города от 05.05.2009 № 1594 «Об утверждении перечня муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства» (с изменениями от 11.11.2009 № 4446, 30.11.2009 № 4826, 12.08.2010 № 3993, 23.03.2011 № 1454, 15.09.2011 № 6072, 07.12.2011 № 8474, 04.05.2012 № 3100, 07.11.2012 № 8588, 18.04.2014 № 2623, 16.06.2014 № 3994, 28.07.2014 № 5201, 27.11.2014 № 7950, 05.05.2015 № 2940, 10.08.2015 № 5516, 17.12.2015 № 8749, 26.04.2016 № 3127, 01.11.2016 № 8085, 07.12.2016 № 8849, 31.01.2017 № 562, 20.03.2017 № 1804, 18.05.2017 № 4071, 08.06.2017 № 4736, 26.09.2017 № 8416, 22.11.2017 № 10075, 26.03.2018 № 1962, 09.07.2018 № 5211, 21.08.2018 № 6396, 02.10.2018 № 7492, 02.11.2018 № 8301, 24.12.2018 № 10105, 06.03.2019 № 1567, 26.07.2019 № 5490, 19.08.2019 № 6071, 18.10.2019 № 7842, 22.11.2019 № 8764, 08.04.2020 № 2330) изменение, изложив

Перечень

[illegible]

