

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СИЭРВИ»
115191, Г. МОСКВА, ВН. ТЕР. Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАНИЛОВСКИЙ,
УЛ. БОЛЬШАЯ ТУЛЬСКАЯ, Д. 2, ОФИС 1, ПОМЕЩ. VI
ИНН/КПП 9715396861/ 772501001 ОГРН 1217700064174; Р/СЧ 40702810000000281123; КОР/СЧ 30101810400000000555; БИК 044525555
В ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"

сайт: CRV.COMPANY
Тел: 8 495 9-605-609
e-mail: info@crv.company



ОТЧЕТ

№ 0110/23

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ: ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2767,8 КВ.М.,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ
ОКРУГ - ЮГРА, Г. СУРГУТ, УЛ. ОСТРОВСКОГО, Д. 14/1

ЗАКАЗЧИК: Департамент имущественных и земельных отношений Администрации
города Сургута

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «СИЭРВИ»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости) 23 января 2023 г.

Дата составления отчета 23 января 2023 г.

Москва
2023 г.



Отчет об оценке №0110/23



Отчет об оценке №0110/23

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СИЭРВИ»
115191, Г. МОСКВА, ВН. ТЕР. Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАНИЛОВСКИЙ,
УЛ. БОЛЬШАЯ ТУЛЬСКАЯ, Д. 2, ОФИС 1, ПОМЕЩ. VI
ИНН/КПП 9715396861/ 772501001 ОГРН 1217700064174; Р/СЧ 40702810000000281123; КОР/СЧ 30101810400000000555; БИК 044525555
В ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"

сайт: CRV.COMPANY
Тел: 8 495 9-605-609
e-mail: info@crv.company

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Объекты оценки:	Помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак, общей площадью 2767,8 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1
Адрес объекта оценки:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1.
Заказчик оценки:	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Балансовая стоимость:	Данные отсутствуют
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Оцениваемые имущественные права:	Право собственности
Порядковый номер отчета:	0110/23
Дата оценки:	23 января 2023 г.
Дата составления отчета:	23 января 2023 г.
Основание для проведения оценки:	ДОГОВОР № 2 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 17 января 2023 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости муниципального имущества для продажи
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для продажи
Вид определяемой стоимости:	Рыночная

Отчет содержит описание объектов и их местоположение, собранную Оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, Отчет содержит выводы Оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО I/2022 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; ФСО II/2022 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; ФСО III/2022 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; ФСО IV/2022 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; ФСО V/2022 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; ФСО VI/2022 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившие в силу с 07.11.2022 г.; ФСО №7/2014 - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, вступивший в силу с 25.09.2014 г..

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что стоимость объекта оценки с учетом округлений на дату оценки составила:

Объект оценки	Рыночная стоимость, округленно, руб.
Помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак, общей площадью 2767,8 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1, без учета НДС	123 909 159 (Сто двадцать три миллиона девятьсот девять тысяч сто пятьдесят девять) рублей

Отчет об оценке №0110/23

Объект оценки	Рыночная стоимость, округленно, руб.
Помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак, общей площадью 2767,8 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1, с учетом НДС	148 690 991 (Сто сорок восемь миллионов шестьсот девяносто тысяч девятьсот девяносто один) рубль

Генеральный директор
ООО «СИЭРВИ»
Омельчук Е.М.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.1 Задание на оценку	6
1.2 Сведения о Заказчике	7
1.3 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	8
1.4 Сведения об оценщике	8
1.5 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	9
1.6 Сведения об иных привлекаемых организациях и специалистах	9
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
3. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	13
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
5.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
5.2. Описание района объекта оценки	15
5.3. Определение физического износа здания	17
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
7. АНАЛИЗ РЫНКА	20
7.1. Краткая характеристика макроэкономической ситуации	20
7.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	24
7.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости на дату оценки	25
7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	33
8.1. Термины и определения	33
8.2. Процесс оценки	33
8.3. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке	34
8.4. Определение стоимости Объекта оценки с помощью затратного подхода	38
8.5. Определение стоимости Объекта оценки с помощью сравнительного подхода	39
8.6. Определение стоимости Объекта оценки с помощью доходного подхода	52
8.6.1. Определение величины арендной платы	52
8.6.2. Поэтапный расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом	65
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	67
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
10.1. Подпись Оценщика	69
11. ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	70
12. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	71
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	72
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ)	78
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА)	90
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 4 (ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА)	116

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1 Задание на оценку

Параметры	Описание, значения
Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак, общей площадью 2767,8 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Согласно данным документов, предоставленных Заказчиком: Помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак, общей площадью 2767,8 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1 Полное описание объекта оценки, содержащее количественные и качественные характеристики приведено в разделе 5 «Характеристика объекта оценки»
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности / Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости муниципального имущества для продажи
Предполагаемое использование результатов оценки	Для продажи
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.
Предпосылки стоимости	- предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки; - предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация); - характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
Основание для проведения оценки	ДОГОВОР № 2 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 17 января 2023 г.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	23 января 2023 г.
Срок проведения оценки	С 17 января 2023 г. по 23 января 2023 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Без особенностей
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и все необходимые материалы для проведения работ по оценке недвижимого имущества были предоставлены Заказчиком в срок. Полный перечень документов, предоставленных Заказчиком, указан в разделе 5 настоящего Отчета
Определение границ интервала	Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо

Отчет об оценке №0110/23

Параметры	Описание, значения
стоимости недвижимости, являющейся Объектом оценки	указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, являющейся Объектом оценки, не требуется.
Ограничения, а также связанные с ними допущения, на которых должна основываться оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не проводилась. Результаты оценки могут быть использованы только для целей и предполагаемого использования результатов оценки, установленных в рамках Задания на оценку. Полный перечень допущений приведен в разделе 3 настоящего Отчета. Ограничения, а также связанные с ними допущения согласованы между оценщиком и заказчиком.
Специальные допущения	Специальных допущений не предусмотрено
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полное описание объекта оценки, содержащее количественные и качественные характеристики и ссылки на подтверждающие их документы приведены в разделе 5 «Описание объекта оценки»
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены
Форма составления отчета об оценке	Письменная на бумажном носителе и в форме электронного документа
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует

1.2 Сведения о Заказчике

Наименование	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Реквизиты	Юридический адрес: 628404, Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут, улица Восход, дом 4 Тел. 8 (3462) 52-83-23, 52-82-98. Электронная почта: eritsyan_ls@admsurgut.ru; berillo_na@admsurgut.ru; ИНН/КПП 8602303825/860201001 ДФ г. Сургута (Департамент имущественных и земельных отношений Администрации

Отчет об оценке №0110/23

	города Сургута, л/с 070ДИИ3010) КС 03231643718760008700 в РКЦ Ханты-Мансийск//УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре г. Ханты-Мансийск БИК 007162163
--	---

1.3 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры	Описание, значения
Вид права	Право собственности
Существующие ограничения (обременения)	Не зарегистрировано
Субъект права	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Объект права	Помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак, общей площадью 2767,8 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. № КУВИ-001/2023-9716314
Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак, общей площадью 2767,8 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1

1.4 Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора		
Исполнитель – специалист-оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Королева Наталия Игоревна
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации	Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» «Общества профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО», адрес: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А). Регистрационный номер №1622.77 от 08.04.2021 г.
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет по землеустройству», диплом бакалавра 107724 3152139, регистрационный номер 14486. Квалификация: Бакалавр 38.03.02 Менеджмент, протокол № 51 от 25 июня 2018 г. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет по землеустройству», диплом магистра 107724 5362318, регистрационный номер 17161. Квалификация: Магистр 38.04.02 Менеджмент, протокол № 1-М-Мв от 17 ноября 2020 г. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет по землеустройству», диплом о профессиональной переподготовке ПП № 000186 от 06 июня 2018 г. по программе: «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 022-073-008054/22 страхования ответственности оценщика. Срок действия договора страхования с 03 марта 2022 г. по 02 марта 2023 г. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
	Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №018314-1 от 11.12.2020 г.

Отчет об оценке №0110/23

Стаж работы в оценочной деятельности, лет	с 24.03.2014 года
Контактный телефон:	Телефон: 8 (495) 9-605-609
Место нахождения оценщика	115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 2, оф. 20
Эл. почта:	e-mail: info@crv.company

1.5 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Исполнитель – контрактор	Организационно-правовая форма и полное наименование
	Общество с ограниченной ответственностью "СИЭРВИ"
	Место нахождения юридического лица
	Юридический адрес: 115191, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 2, офис 1, помещ. VI Почтовый адрес: 115191, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 2, офис 1, помещ. VI
	Банковские реквизиты:
	ОГРН
	1217700064174
	Дата присвоения ОГРН
Сведения о страховании гражданской ответственности	от 16.02.2021 г.
	ИНН / КПП
	9715396861/772501001
	Банковские реквизиты
	р/счет 40702810000000281123 в ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" г. Москва; кор/счет 30101810400000000555
	БИК
	044525555
	Сведения о страховании гражданской ответственности
	Полис № 022-073-007991/22 страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и по причинение вреда имуществу третьих лиц. Срок действия договора страхования с 18 февраля 2022 г. по 17 февраля 2023 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Дополнительная информация	
Сведения о независимости юридического лица	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требование о независимости выполнено.

1.6 Сведения об иных привлекаемых организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	Не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	
Степень участия привлекаемых специалистов	

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. от 02.07.2021 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- ФСО I/2022 - федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;
- ФСО II/2022 - федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;
- ФСО III/2022 - федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;
- ФСО IV/2022 - федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;
- ФСО V/2022 - федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;
- ФСО VI/2022 - федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;
- ФСО №7/2014 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, вступивший в силу с 25.09.2014;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД. ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ).

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

3. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка выполнена при следующих допущениях и ограничениях.

1. Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщика, а также полученной в результате исследования рынка Объекта оценки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик исходил из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.

2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, а также информацию, предоставленную Заказчиком, не подписанную уполномоченным на то лицом и незаверенную в установленном порядке и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика Исполнителя.

3. От Оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.

7. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

8. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

10. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

11. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

12. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении Объекта оценки. От оценщиков не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки.

13. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

14. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на дату проведения оценки.

15. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.

16. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или Собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами.

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

18. Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «Microsoft Excel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.

19. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки.

20. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

21. Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

22. опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;

23. наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;

- допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

24. Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

25. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Отчет №0110/23

г. Москва

Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак, общей площадью 2767,8 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1		
Имущественные права на объект оценки	Право собственности		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано		
Адрес объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости муниципального имущества для продажи		
Заказчик оценки	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута		
Основание для проведения оценки	ДОГОВОР № 2 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 17 января 2023 г.		
Даты	Осмotra объекта	Оценки	Составления отчета
	23 января 2023 г.	23 января 2023 г.	23 января 2023 г.
Результаты расчета рыночной стоимости при применении (без НДС)	Сравнительного подхода	Доходного подхода	Затратного подхода
Объект оценки	112 384 213 (Сто двенадцать миллионов триста восемьдесят четыре тысячи двести тринадцать) рублей	135 434 105 (Сто тридцать пять миллионов четыреста тридцать четыре тысячи сто пять) рублей	Не применялся
Итоговое значение стоимости округленно	Рыночная стоимость (в рублях)		
Помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак, общей площадью 2767,8 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1, без учета НДС	123 909 159 (Сто двадцать три миллиона девятьсот девять тысяч сто пятьдесят девять) рублей		
Помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак, общей площадью 2767,8 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1, с учетом НДС	148 690 991 (Сто сорок восемь миллионов шестьсот девяносто тысяч девятьсот девяносто один) рубль		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки и могут быть рекомендованы с учетом принятых допущений. См. п. 3.		

Оценку выполнил и подготовил
Отчет оценщик

(Королева Наталия Игоревна)

Отчет утвердил Генеральный директор
ООО «СИЭРВИ»

(Омельчук Екатерина Михайловна)

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта недвижимости, для которого необходимо определить рыночную стоимость, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

Перечень документов, используемых оценщиками, и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

1. Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. № КУВИ-001/2023-9716314
2. Справка о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 30 ноября 2022 г.;
3. Технический паспорт

15

Таблица 5.1 Характеристика месторасположения нежилого помещения

Наименование	Описание
Район:	г. Сургут
Преобладающая застройка микрорайона:	Район жилой застройки
Транспортная доступность:	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом:	Хорошее
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км):	Магазины, предприятия службы быта, аптека, школа, поликлиника и т.п.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка):	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона:	Не обнаружено
Экологическая обстановка ¹	Неблагоприятная
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона:	остановки общественного транспорта
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка):	Хорошее
Расположение относительно красной линии:	Внутриквартально
Дополнительная существенная информация:	-

Общая характеристика местоположения²

Сургут (хант. Сэрханл, Сёркут) — город в России, крупнейший и старейший город Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, административный центр Сургутского района.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.

Город занимает 3-е место в рейтинге городов, вносящих наибольший вклад в ВВП России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу. В 2019 году занял 3-е место (наравне с Нижневартовском) в списке богатейших городов России, опережая Санкт-Петербург. В 2021 году Сургут занял 10-е место в рейтинге самых быстрорастущих городов Европы (ООН, издание Visual Capitalist) — по оценкам специалистов, население Сургута с 2020 по 2025 годы будет увеличиваться на 1,17 % в год. Входит в тройку городов с самым большим количеством автомобилей на 1000 жителей (~ 380 автомобилей), занимает 4-е место по процентному содержанию импортных автомобилей (86 %). Также занимает 4-е место в рейтинге городов России с самой дорогой недвижимостью и (в 2019 году) 4-е место в рейтинге городов с самыми высокими (по покупательной способности) заработными платами в стране, уступая лишь Москве, Южно-Сахалинску и Салехарду.

В декабре 2019 года Сургут занял второе место среди 100 лучших городов России по данным Института территориального планирования «Урбаника». В феврале 2021 года, город вновь занял 2-е место в рейтинге городов России по комфортности и доступности жизни, опередив Тюмень, Санкт-Петербург и Москву. Также, Сургут попал в ТОП-10 городов для одиночного отдыха (сервис TVIL, 2021). В рейтинге качества городской среды (Минстрой РФ, 2021) Сургут занял 2-е место среди крупных городов России. А в рейтинге по уровню развития государственно-частного партнёрства (2020), город занял 3-е место по стране (уступив лишь Москве и Санкт-Петербургу). В 2021 году, в рейтинге корпорации ВЭБ.РФ, Сургут занял 2 место в УрФО по качеству жизни, уступив лишь Ханты-Мансийску. 12 июня ежегодно отмечается день города.

¹ <https://nesiditsa.ru/city/surgut>

² <https://wiki2.org/>

Численность населения									
1897	1913 ^[24]	1926 ^[24]	1939 ^[25]	1959 ^[26]	1967 ^[24]	1970 ^[27]	1975 ^[28]	1976 ^[29]	1979 ^[30]
1100	↗1600	↘1300	↗2280	↗6031	↗19 000	↗34 011	↗76 000	—76 000	↗107 343
1982 ^[31]	1985 ^[32]	1986 ^[29]	1987 ^[33]	1989 ^[34]	1990 ^[35]	1991 ^[29]	1992 ^[29]	1993 ^[29]	1994 ^[29]
↗156 000	↗217 000	↘215 000	↗227 000	↗247 823	↗258 000	↗261 000	↘260 000	↘259 000	—259 000
1995 ^[32]	1996 ^[32]	1997 ^[36]	1998 ^[32]	1999 ^[37]	2000 ^[38]	2001 ^[32]	2002 ^[39]	2003 ^[40]	2004 ^[41]
↗265 000	↗269 000	↗270 000	↗277 000	↘276 100	↘274 900	↗278 900	↗285 027	↗286 000	↗289 900
2005 ^[42]	2006 ^[43]	2007 ^[44]	2008 ^[45]	2009 ^[46]	2010 ^[47]	2011 ^[48]	2012 ^[49]	2013 ^[50]	2014 ^[51]
↗291 800	↘290 600	↘289 800	↗294 200	↗298 446	↗306 675	↗308 507	↗316 624	↗325 511	↗332 313
2015 ^[52]	2016 ^[53]	2017 ^[54]	2018 ^[55]	2019 ^[56]	2020 ^[57]	2021 ^[3]			
↗340 845	↗348 643	↗360 590	↗366 189	↗373 940	↗380 632	↗396 443			

Таблица 5.2 Общая характеристика здания, в котором расположен Объект оценки¹

Характеристики объекта оценки	
Тип здания:	3-этажное кирпичное строение (Нежилое здание).
Год ввода в эксплуатацию:	2000 г.
Стены:	Кирпич
Перекрытия:	Железобетонные
Фундамент:	Железобетонный
Состояние здания (субъективная оценка):	Хорошее
Техническое обеспечение здания:	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, горячее водоснабжение, отопление
Количество этажей в здании:	3
Аварийность:	Здание не является ветхим и не находится в аварийном состоянии
Снос здания:	Здание не стоит на учете по постановке на кап. ремонт, снос или реконструкцию
Дополнительная существенная информация:	Отсутствует

5.3. Определение физического износа здания

Определение физического износа

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Выделяют следующие методы расчёта неустрашимого физического износа зданий:

1. нормативный;
2. стоимостной;
3. метод рыночной выборки;
4. метод срока жизни.

¹ Источник информации: результаты осмотра, фотографии Объекта оценки, открытые источники сети Интернет

Отчет об оценке №0110/23

В настоящем Отчете при определении величины физического износа Оценщик применял нормативный метод. Нормативный метод базируется на Правилах определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р), Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений (утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279).

В данном Отчете для расчета физического износа использовался метод срока жизни. В рамках данного метода физический износ определяется по формуле:

$$И = ЭВ / (ЭВ + ОСЖ)$$

где, ЭВ – эффективный возраст объекта,

ОСЖ – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости.

В рамках данной оценки в качестве эффективного возраста был принят хронологический срок жизни объекта недвижимости.

Расчет физического износа объектов недвижимости представлен в Таблице 5.3.

Таблица 5.3 Физический износ Объект оценки

Наименование	Год постройки	Хронологический возраст объекта	Нормативный срок службы ¹	Физический износ объекта
Нежилое здание	2000	23	150	15%

Таблица 5.4 Характеристика помещения.²

Характеристики объекта оценки	
Площадь (общая/помещений) кв. м.:	2 767,8
Этаж:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак
Тип помещения:	Встроенное помещение
Наличие отдельного входа:	В наличии
Наличие свободного доступа:	Со свободным доступом
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Стихийная
Уровень внутреннего состояния отделки	требует косметического ремонта
Оцениваемые имущественные права помещения:	Право собственности
Правообладатель:	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Ограничение, обременение прав:	Не зарегистрировано
Соответствие планировки поэтажному плану органов технической инвентаризации	Поэтажный план БТИ соответствует фактическому состоянию
Поэтажный план БТИ	-
Текущее использование	Торговое
Наличие движимого имущества	Отсутствует
Комментарии к фотографиям:	-
Дополнительная информация	-

¹ Ведомственные строительные нормы ВСН58-88(р)

² Источник информации: результаты осмотра, фотографии Объекта оценки, документы на объект оценки

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При анализе наиболее эффективного использования в настоящем Отчете, определяется наилучший вариант использования Объекта оценки и разрешенное законом использование (право владения, распоряжения и пользования), вследствие чего Объект оценки за предполагаемый период времени должен оправдаться в финансовом, экономическом и моральном отношении.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой первую ступеньку для дальнейшей оценки стоимости Объекта оценки. В данном случае наилучшим использованием будет использование Объекта оценки в его сегодняшнем назначении.

Концепция наилучшего использования является неотъемлемой составной частью первого этапа данной работы - оценки рыночной стоимости.

Международные стандарты оценки (МКСОИ) определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность

На данном этапе рассматриваются варианты использования, которые разрешены постановлениями о зонообразовании и экологическим законодательством.

Правовые требования и ограничения включают элементы правового регулирования использования объектов оценки, поэтому при анализе этого критерия рассматриваются такие нормы, как землепользования, санитарно-эпидемиологические, пожарной безопасности, регулирующие использование объектов оценки.

Физическая осуществимость

Рассматриваются физически реальные в данной местности варианты использования объектов собственности.

Физическая возможность означает соответствие варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых относятся: местоположение, размеры, этажность, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и др.

Финансовая осуществимость

Критерием финансовой осуществимости, является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и месторасположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Максимальная эффективность

Быть максимально эффективным значит иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым, выражая лишь мнение, но не безусловный факт.

Физические характеристики объекта оценки, тип его функционального назначения, местоположение, а также современная ситуация на рынке аналогичной недвижимости дают возможность предположить, что законодательно разрешенным, физически осуществимым и экономически целесообразным будет текущее использование объекта оценки в качестве помещения торгового назначения.

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. Краткая характеристика макроэкономической ситуации

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Ноябрь 2022 года ¹

1. В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5%² г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.

2. В ноябре рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г. По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.

2.1 В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре. В месячном выражении рост составил +2,0% м/м в ноябре, который сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA. За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года. Основной рост в ноябре происходил за счёт производства готовых металлических изделий и прочих транспортных средств и оборудования (+15,9% г/г и +16,5% г/г соответственно). По сравнению с октябрём эти отрасли также показывают значительный рост: +25,2% м/м и +18,0% м/м. Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск электрооборудования: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство компьютеров, электроники и оптики в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г). Среди экспортно ориентированных отраслей в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в химическом комплексе +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г). Металлургическое производство незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее. Производство кокса и нефтепродуктов незначительно сократило объём выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевую динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

2.2 В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.

3. Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

4. В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

5. В ноябре замедлилось снижение грузооборота транспорта (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в трубопроводном транспорте (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в железнодорожном транспорте (-2,1% г/г после -3,4% г/г).

6. Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее). Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота общественного питания: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объём платных услуг населению в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение оборота розничной торговли замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

7. Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.). 3 Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделиях). В годовом выражении в ноябре индекс цен

¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf

² Оценка за октябрь 2022 г. была скорректирована в сторону понижения (-0,1 п.п.) с учётом уточнённых оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

Отчет об оценке №0110/23

производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года. В целом по промышленности снижение цен производителей в помесечном выражении замедлилось до -0,4% м/м после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило -1,9% г/г после роста на +0,8% г/г в октябре.

8. Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.

9. В октябре (по последним данным) рост заработных плат в номинальном выражении составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в реальном выражении – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам

10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	IIкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность																
ВВП	-2,1 ¹	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,7	-4,4 ¹	-2,8 ¹	-3,8 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,5	1,5 ¹	4,0 ¹	5,8 ¹	4,7
Сельское хозяйство	4,7	1,6	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	6,1	8,7	9,6	6,7	5,8	7,4	6,6	3,6	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-6,2	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,2	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	6,9
Платные услуги населению	3,4	2,0	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,4	-5,7	-6,7	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	13,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3 ²	-	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ²	-	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	72,0	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,1	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,3	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	4,0	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	4,0	3,6	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,3	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России

² Данные за январь–сентябрь 2022 г.

³ Данные за январь–октябрь 2022 г.

Отчет об оценке №0110/23

ТАБЛИЦА 2.1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,4	-0,9	-3,3	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3,8	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	0,9	-2,1	-3,4	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-4,4	-8,5	-7,0	-7,7	-6,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	5,3	-4,0	10,0	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,1	0,9	2,4	6,6	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
пищевая промышленность в т.ч.	0,5	0,8	0,2	-1,2	2,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9
пищевые продукты	0,5	1,0	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	3,3	-1,2	0,3	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-9,4	3,7	-4,9	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3
лёгкая промышленность в т.ч.	-2,8	0,6	1,2	-2,9	-2,7	-1,8	-4,2	-6,7	-6,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0
текстильные изделия	-9,7	-8,6	-9,5	-12,8	-12,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	1,3	8,7	11,9	3,9	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из неё	-1,4	-4,7	-8,7	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-2,7	-8,2	-7,0	-7,2	-6,9	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,8	2,2	8,1	10,6	10,4
обработка древесины и производство изделий из неё	-11,8	-21,4	-19,7	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	0,9	-0,5	-1,8	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,6	1,8	9,8	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,6	-1,0	0,0	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-5,1	5,5	8,9	3,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
химический комплекс в т.ч.	-0,6	-6,2	-6,1	-1,7	-1,9	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	8,5
химические вещества и химические продукты	-3,7	-5,7	-6,6	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	14,3	-14,8	-8,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-1,2	-2,1	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,9	-8,6	-5,5	-1,7	-4,1	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс в т.ч.	1,2	2,5	-0,7	3,0	-3,1	7,0	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,8	0,5	0,9	17,1	3,7
металлургия	-0,1	-1,9	-2,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлические изделия	5,2	15,9	4,7	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	-7,0	-6,5	-7,0	-12,4	-14,8	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5
компьютеры, электроника, оптика	4,0	-9,5	18,3	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование	-3,1	1,7	0,2	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	2,9	-5,3	-6,6	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-44,4	-52,5	-45,2	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-2,0	16,5	-8,3	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства в т.ч.	-3,7	-7,1	-5,5	-10,7	-16,2	-7,9	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,8	-4,0	6,7	12,3	4,4
мебель	-1,0	1,1	-4,2	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,8	-5,4	-7,3	-9,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,4	-8,2	-5,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	1,5	-2,4	-0,2	-1,5	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,2	-10,7	-7,4	-10,4	-7,5	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Отчет об оценке №0110/23

в % к предыдущему периоду	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
Промышленное производство	1,8	5,3	0,5	1,8	1,8	2,1	-2,1	-8,4	10,1	-2,7	-20,8
Добыча полезных ископаемых	-1,7	3,2	-1,1	0,7	0,8	1,7	2,5	-10,0	11,1	-7,0	-6,4
добыча угля	1,4	7,8	1,8	4,3	-2,3	-1,2	0,9	-8,0	4,5	-0,1	-7,1
добыча сырой нефти и природного газа	-1,0	3,6	-1,9	-0,2	2,6	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,6
добыча металлических руд	-2,9	-2,2	-4,3	3,9	1,3	2,2	6,1	-4,9	10,3	-7,3	-5,1
добыча прочих полезных ископаемых	-26,4	9,9	-5,5	17,4	-20,6	56,8	-13,9	5,0	13,3	17,7	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	3,3	-2,3	6,3	-2,2	-0,7	3,3	1,2	-11,1	23,4	5,2	-39,1
Обрабатывающие производства	2,0	4,9	0,8	2,2	2,8	5,0	-3,4	-5,8	10,4	2,6	-32,5
пищевая промышленность	-0,7	2,9	2,8	3,5	3,9	1,8	-2,5	-4,6	11,4	4,5	-17,5
в т.ч.											
пищевые продукты	-1,7	5,0	4,5	4,8	2,6	1,2	-3,5	-5,4	10,6	2,1	-16,3
напитки	4,2	-6,5	-6,2	-6,2	1,0	10,3	4,7	1,4	20,2	11,7	-26,7
табачные изделия	2,8	-6,5	-1,5	11,6	42,2	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
лёгкая промышленность	-0,1	3,9	1,8	7,7	-4,6	6,0	-11,7	-3,0	15,0	12,0	-21,2
в т.ч.											
текстильные изделия	-1,9	5,7	3,3	7,1	-4,1	0,5	-8,9	-4,2	12,1	3,7	-23,0
одежда	1,6	5,3	1,8	4,5	-2,0	9,1	-13,2	-0,2	15,3	13,1	-17,4
кожа и изделия из неё	-1,2	-3,5	-1,1	17,8	-12,7	7,7	-12,6	-8,5	19,9	25,0	-28,6
деревообрабатывающий комплекс	-2,1	0,3	0,0	1,8	-0,7	1,6	-6,2	-4,0	6,9	6,9	-15,6
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из неё	-5,6	-3,1	-1,5	-0,4	-5,6	3,9	-11,4	-5,8	6,4	13,4	-15,8
бумага и бумажные изделия	-0,3	1,6	0,2	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,3	4,8	3,3	1,9	-6,9	1,1	-4,1	1,0	15,9	16,2	-30,2
производство кокса и нефтепродуктов	-0,2	4,4	-4,2	-1,8	7,6	3,4	5,5	-9,5	0,6	-9,0	-0,1
химический комплекс	1,3	0,5	-0,8	3,8	-0,8	-1,3	-3,5	-8,5	6,1	5,6	-12,3
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,6	1,5	-2,0	2,1	1,0	-4,3	1,1	-9,2	3,5	-0,8	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,3	-3,3	4,1	8,2	-7,3	3,8	-19,5	-11,7	9,4	25,5	-35,1
резиновые и пластмассовые изделия	-1,3	-0,6	-0,2	6,7	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,7	14,2	-20,2

в % к предыдущему периоду	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-16,7	-4,6	-6,0	2,4	0,8	11,0	10,4	4,3	18,3	11,7	-22,4
металлургический комплекс	3,6	4,1	0,2	-0,2	17,2	2,0	-2,9	-2,4	17,1	-2,9	-30,3
в т.ч.											
металлургия	-3,4	0,1	-2,8	6,0	10,9	1,9	-3,6	-2,6	10,0	2,1	-21,1
готовые металлические изделия	25,2	16,5	9,4	-19,2	36,7	2,3	-0,7	-1,7	39,1	-18,1	-58,6
машиностроительный комплекс	6,9	17,7	9,0	14,6	-12,8	23,3	-15,6	-9,5	18,9	19,7	-60,4
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	6,0	9,6	29,7	3,4	-1,2	-4,6	-1,3	-2,0	37,0	6,1	-68,7
электрооборудование	2,5	-0,9	9,1	7,6	-3,3	22,8	-13,3	-9,6	11,2	13,5	-48,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,3	-2,7	-8,0	20,7	-7,3	10,3	-23,1	2,3	19,2	17,5	-48,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-8,3	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,2	-29,1	-30,5	-37,2	27,0	-31,2
прочие транспортные средства и оборудование	18,0	43,2	3,1	22,7	-33,1	48,1	-16,1	-10,0	37,1	29,2	-79,6
прочие производства	7,1	5,2	5,2	1,2	-9,8	11,0	-8,4	-6,4	19,5	16,9	-55,0
в т.ч.											
мебель	7,3	2,5	6,1	2,9	1,8	-2,2	-13,1	-5,1	2,8	25,6	-28,4
прочие готовые изделия	11,2	1,5	9,3	9,6	-10,4	13,0	-14,5	-8,7	7,9	19,6	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,4	6,3	4,4	-0,5	-12,3	13,6	-6,4	-6,3	25,1	14,6	-62,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	14,2	21,2	6,0	3,5	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,6	-11,5	-0,9
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,8	-0,6	4,2	7,5	-6,8	-8,8	3,4	-5,6	11,2	5,6	-21,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Отчет об оценке №0110/23

	янв. – ноя.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	66,7	71,9	76,2	68,6	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	67,7	60,9	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50
Процентные ставки (в % годовых)																
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,1	9,0	8,8	8,5	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8
По рублёвым жилищным кредитам			7,4	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,3	7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)																
Кредит экономике	13,4	13,4	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9
Кредиты организациям	12,7	15,4	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6
Жилищные кредиты			16,5	17,0	16,8	16,6	17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7
Потребительские кредиты			3,4	5,1	4,3	5,0	6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)			-10,6	-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,8	28,1

7.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки, на дату оценки, является помещение свободного назначения. Соответственно, учитывая параметры объекта оценки, такие как: незначительная удаленность от метро, расположение на красной линии, высокий коммерческий спрос, хорошее состояние отделки, является рынок помещений свободного назначения.

Таблица 7.2.1. Определение сегмента рынка объектов оценки

Объект	Сегмент рынка
Помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак, общей площадью 2767,8 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1	Помещение относится к рынку нежилой недвижимости (помещения). По характеру полезности – к условно-доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

7.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости на дату оценки.¹

Динамика цен на недвижимость в Сургуте по годам

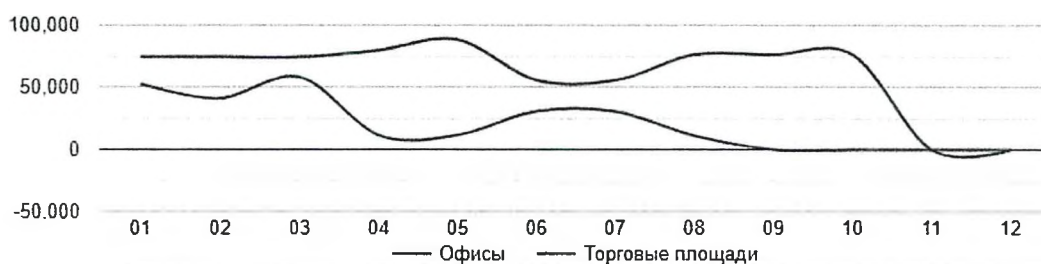
Квартиры

Дома

Участки

Офисы и торговые площади

11 108 ₽ /м²



Продажа

Аренда

Квартиры

Офисы и торговые площади

6 128 ₽ /м² в год



Продажа

Аренда

¹ Источник: <https://rosrealt.ru/surgut/cena/?t=dinamika&year=2022>

Архив цен на коммерческую недвижимость в Сургуте

Год	Торговые площади ₽/м²	Офисы ₽/м²	Гаражи ₽/м²	Аренда торговых площадей ₽/м²/год	Аренда офисов ₽/м²/год
2009			8 583 333		17 388
2010	114 118	43 000	394 722	3 699	
2011	61 383	29 547	2 660 722	4 869	4 417
2012	85 275	52 826	622 250	8 045	10 937
2013	97 653	63 940	660 000	11 028	9 573
2014	74 735	40 496	342 500	12 474	13 333
2015	58 886	70 812	1 262 500	9 963	10 978
2016	37 043	50 375	580 833	9 186	10 590
2017	61 380	37 956	960 000	9 826	9 400
2018	111 944	19 602	700 000	10 447	13 450
2019	102 301	26 072		9 293	10 034
2020	95 738	26 833		9 062	35 045
2021	88 889	66 580		7 821	19 800
2022	76 087	11 108		4 800	6 128

В Сургуте все чаще покупают коммерческую недвижимость

Надежные инвестиции в Сургуте: куда выгодно вкладывать деньги, чтобы получать стабильный пассивный доход

Новый тренд рынка недвижимости в Сургуте — вложение денег в коммерческие помещения.

По данным экспертов федеральной компании «Этажи» в Сургуте второй год подряд усиливается тренд на инвестиционные покупки коммерческой недвижимости. Коммерческая недвижимость становится способом вложить сбережения и получать пассивный доход до 20% годовых.

Почему сейчас лучшее время для вложений?

«В период пандемийных ограничений многие помещения освободились и стали сдаваться в аренду или продаваться. Именно сейчас в коммерческой недвижимости идет тот самый «передел» рынка, и именно сейчас можно приобрести выгодные объекты. В отличие от жилого сегмента цены на коммерческую недвижимость из года в год сильно не меняются. Зато здесь ценятся конкретные помещения — на цену влияет уникальность и выгодное месторасположение, у таких объектов цена аренды, а значит и доходы инвестора, всегда держатся на стабильном уровне. К тому же на фоне тренда у некоторых банков появились специальные программы кредитования на покупку коммерческой недвижимости для физических лиц и ИП», — рассказывает Антон Владиславович Валтиев, руководитель отдела коммерческой недвижимости компании «Этажи» в Сургуте.

Какие помещения пользуются наибольшей популярностью?

Раньше был востребован общепит: предприниматели искали помещения под кафе, бары и рестораны, теперь же спрос по этому сегменту снизился, и то чаще нужны помещения для служб доставки. Зато вырос спрос на аренду офисов: многие компании предоставляют стационарные рабочие места и снимают помещения для удаленных сотрудников.

Источник: <https://siapress.ru/realty/111713-v-surgute-vse-chashche-pokupayut-kommercheskuyu-nedvigimost>

Краткая классификация торговой недвижимости

Торговые помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Источник: <https://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

Актуальные предложения о продаже помещений в районе расположения объекта оценки по состоянию на дату оценки.¹



Торговая площадь 330 м² за 12 млн. руб.

Включая НДС 3000000 руб. · 36 364 руб. за м²

Сургут

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, нефтегазовое шоссе

Продается действующий бизнес. Ночной клуб. Помещение в аренду. Отдельно стоящее здание, включающее в себя танцпол с профессиональным музыкальным оборудованием и посадочными местами, vip комната, бар, оборудованная и узаконенная комната для курения, санузел, гардероб.

+7 922 412-15-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Этажи Коммерческая Недвижимость

Профи

Документы
Агентства проверены

6-ср5



Торговая площадь 497 м² за 48,7 млн. руб.

Включая НДС 8115566 руб. · 97 966 руб. за м²

Сургут

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, мкр. 1-й, улица Энтузиастов

СТАРТ ПРОДАЖИ! Продается отличное двухэтажное помещение свободного назначения общей площадью 497 кв.м. Последними все коммуникации (водоснабжение, водоотведение, вытяжка), все в рабочем состоянии. Первый этаж оборудован под продуктовый магазин. Можно использовать...

+7 952 716-42-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Этажи Коммерческая Недвижимость

Профи

Документы
Агентства проверены

6-ср5



Своб. назнач. 6 341,5 м² за 420 млн. руб.

Включая НДС 70000000 руб. · 66 230 руб. за м²

Только на Циан

Сургут

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, мкр. ПИКС, улица Грибоедова

Продается коммерческое помещение свободного назначения. Площадь здания 6341,5 квадратных метра. Здание отдельно стоящее, двухэтажное. На данный момент здание используется как Боулинг Центр. Земля находится в собственности. Расположение в г. Сургут на пересечении улиц...

+7 922 416-65-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Этажи Коммерческая Недвижимость

Профи

Документы
Агентства проверены

6-ср5



Своб. назнач. 382,1 м² за 7,5 млн. руб.

Включая НДС 1250000 руб. · 19 628 руб. за м²

Только на Циан

Сургут

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, мкр. СУ-4, улица Инженерная

Продается гаражный бокс общей площадью 382 кв.м., находящийся по улице Инженерной. На 1 этаже расположен большой бокс, оборудовано офисное помещение на 2 этаже. Сейчас сидит арендатор, который проводит производственную работу. Идеально объект подходит для ведения...

+7 922 441-10-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Этажи Коммерческая Недвижимость

Профи

Документы
Агентства проверены

7-ср5, 1-ср5, 1-ср5



Своб. назнач. 686 м² за 47,33 млн. руб.

УСН · 69 000 руб. за м²

Сургут

БЦ «Балтийский»

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Профсоюзная, 45

Продажа. Первая линия. Высота на фасаде. Парковка - 30 машиномест (асфальтированные проезды и пути) Два центральных входа и два запасных. Высота потолков до 4,5м Помещение сдано в аренду - готовый бизнес Техническое оснащение: кондиционирование - видео...

+7 999 176-05-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Люксембург

Профи

Документы
Агентства проверены

3 месяца назад

Отчет об оценке №01110/23



Торговая площадь 950 м² за 59,5 млн. руб.
Включая НДС 9910000 руб. - 52 632 руб. за м²

Только на Циан

Сургут

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, мкр. 17-й, улица 50 лет ВЛКСМ

Продается или сдаётся в аренду в целом или поэтапно, отдельно стоящее здание - центр города, район Спорткомплекс "Дружба" - 4 этажа: на первом этаже большой зал оборудованный под Ювелирный салон (действующий), (250 кв.м); на втором этаже: полностью оборудован...

+7 932 432-94-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Этажи Коммерческая Недвижимость

Профи

Документы агентств просмотрены

пять дней назад



Торговая площадь 949,1 м² за 30 млн. руб.
Включая НДС 5000000 руб. - 31 609 руб. за м²

Только на Циан

Сургут

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Мичневартское шоссе, 4

Без преувеличения, это самое выгодное предложение!!! Продаем первый этаж в торговом центре. Торговое помещение 949 кв.м в ТЦ "Орбис". Имеется лифт с дебаркадером, зона хранения и разгрузки. Есть технические помещения, санузел, отгорожено не большое офисное про...

+7 904 382-84-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

полгода назад

Актуальные предложения об аренде помещений в районе расположения объекта оценки по состоянию на дату оценки.¹



Своб. назнач. 404 м² за 141 400 руб./мес.

КЛАСС В

Включая НДС 23500 руб. - 4 200 руб. за м² в год

Только на Циан

Сургут

ТЦ "Медвежий угол"

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Аэрофлотская улица, 10

АРЕНДА: Сдается площадь в школе, отдельностоящего здания. Помещение имеет правильную прямоугольную форму. Возможно и вид деятельности: торговое, подходит под шоурум, выставку продукции, склад продаж и другое. -Большая парковка -Есть возможность большой рекламной в...

+7 982 413-33-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Любимбург

Профи

Документы агентств просмотрены

вчера



Своб. назнач. 532 м² за 350 000 руб./мес.

Включая НДС 58333 руб. - 7 895 руб. за м² в год

Сургут

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Нефтеюганское шоссе

Сдается в аренду помещение свободного назначения, расположенное на первой линии Нефтеюганское шоссе. В данный момент в помещении выполнена подготовка под ремонт/уборку всё лишнее. Возможно арендовать часть помещения согласно схемат. на фото, с отдельной входной г...

+7 932 416-53-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Этажи Коммерческая Недвижимость

Профи

Документы агентств просмотрены

пять дней назад



Своб. назнач. 508,2 м² за 400 000 руб./мес.

Включая НДС 66000 руб. - 9 240 руб. за м² в год

Только на Циан

Сургут

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, мкр. 5-5А, Игера Киртбая улица

Сдается помещение на первом этаже развлекательного центра, вход с главного фасада здания! Помещение с отличным ремонтом, выполнены все необходимые коммуникации для функционирования общепита. Развлекательный центр находится в активно развивающемся районе, строится...

+7 982 519-90-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Этажи Коммерческая Недвижимость

Профи

Документы агентств просмотрены

пять дней назад

¹ Источник: www.avito.ru

Отчет об оценке №0110/23



Своб. назнач. 430 м² за 500 000 руб./мес.
КЛАСС В

Включая НДС 83333 руб. · 13 954 руб. за м² в год

Сургут
ТЦ «Гулливёр»
Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Маяковского

Сдается в аренду площадь свободного назначения 430 м² в одном из самых проходных ТЦ Гулливер города Сургута с парковкой на большое количество машиномест. Подходит для любого вида деятельности. Выполнен хороший капитальный ремонт. Высота потолков 5 метров. Сделано...

+7 982 519-90-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон

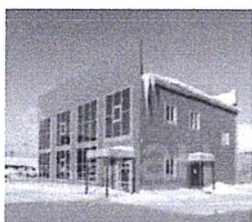
Написать сообщение

Этапом Коммерческая Недвижимость

Профи

Документы
агентства проверены

четыре дня назад



Своб. назнач. 440 м² за 110 000 руб./мес.

УСН · 3 000 руб. за м² в год

Только на ЦИАН

Сургут
Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, мкр. 7-й, улица Декабристов, 1/1

Аренда 2х-этажного здания 440 кв.м, площадь земельного участка 16 соток в центре города, здание имеет свободную планировку, витрины с панорамным остеклением по фасаду, ремонт, много света. В здании подведены все коммуникации: электричество, отопление, канализация...

+7 922 416-41-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

полгода назад



Своб. назнач. 480 м² за 120 000 руб./мес.

Включая НДС 20000 руб. · 3 000 руб. за м² в год

Только на ЦИАН

Сургут
Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Республики

Срочно сдать в аренду объект свободного назначения общей площадью 480 кв.м. Помещение на первом этаже использовали как склад, а второй как выставочный зал. Помещение имеет 1 основной вход и 1 эвакуационный выход. Идеально объект подходит под авто мойку или сто с а...

+7 932 407-16-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Этапом Коммерческая Недвижимость

Профи

Документы
агентства проверены

два дня назад



Своб. назнач. 576 м² за 172 000 руб./мес.

Включая НДС 28666 руб. · 3 564 руб. за м² в год

Только на ЦИАН

Сургут
Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Базовая улица

Сдается помещение свободного назначения, две входные группы, зона парковки/выгрузки отдельно, короткая рольставня для двери, удобная транспортная развязка, первая линия, 576 кв.м и вы на обьездной Югорский тракт, либо Нефтегазовое шоссе. Централизованное отопление.

+7 932 418-96-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Этапом Коммерческая Недвижимость

Профи

Документы
агентства проверены

пять дней назад

Краткие выводы

Помещение находится по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1

Диапазон цен предложений, относящихся к сегменту нежилых помещений свободного назначения, на дату оценки в районе расположения объекта оценки составляет 19 628 – 97 988 руб. за кв.м. (без учета торга и корректировок). Разброс цен объясняется множеством ценообразующих факторов, таких как площадь, тип помещения, наличие отдельного входа, состоянием отделки, этажа расположения и т.д.

Диапазон цен аренды, относящихся к сегменту нежилых помещений свободного назначения, на дату оценки в районе расположения объекта оценки составляет 3 000 – 13 954 руб. за 1 кв.м. в год (без учета торга и корректировок). Разброс цен объясняется множеством ценообразующих факторов, таких как площадь, тип помещения, расположение относительно красной линии, наличие отдельного входа, состоянием отделки, этажа расположения и т.д.

Средняя стоимость 1 кв.м. наиболее сходных с оцениваемым объектом недвижимости в районе расположения объекта оценки, составляет 54 779 руб. (без учета торга и корректировок).

Источник: Информация, представленная в интернет-ресурсах: www.irn.ru, www.cian.ru, www.realto.ru, www.avito.ru и др.

7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Таблица 7.4. – Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения Метро, расстояние от метро (минут пешком)	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро (остановок общественного транспорта), расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Расположение относительно красной линии	
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Этаж	Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
	Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа
	Наличие витринных окон	Нежилые помещения, имеющие витринное остекление, стоят дороже помещений без витринного остекления
	Наличие санузла	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от наличия и отсутствия санузла.
	Состояние	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.
	Высота потолка	Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.
	Наличие окон	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Отчет об оценке №0110/23

Элементы сравнения (денообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Термины и определения

Рыночная стоимость объекта оценки¹. Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход - собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Срок экспозиции Объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за Объект оценки или его аналог.

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.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки – величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

8.2. Процесс оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Далее приведены основные этапы проведения оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135;
- сбор и анализ информации, доступной участником рынка на дату оценки, необходимой и достаточной для проведения оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и

¹ ФЗ-135 ст.3 ч.2, ФСО II/2022 подп. 1 п. 12, ФСО II/2022 п.13

существенность для цели оценки¹. При этом оценщик учитывает допущения оценки и компетентность источника информации, и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки;

- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости). При применении нескольких подходов и методов оценщиком обязательно используется процедура согласования их результатов;

- определение итоговой стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

8.3. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

8.3.1 Сравнительный подход

1. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

- Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

¹ Согласно ФСО III/2022 п. 10 признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

Отчет об оценке №0110/23

5. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

8.3.2 Доходный подход

1. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

4. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

5. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

6. Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

– В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

– В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

▪ определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

▪ прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

▪ определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

- период, на который доступна информация для составления прогноза;

- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

Отчет об оценке №0110/23

- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

8.3.3 Затратный подход

1. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

4. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

5. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

8. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

8.4. Определение стоимости Объекта оценки с помощью затратного подхода

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Многолетняя практика показывает, что для объектов коммерческого использования расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода не является корректным ориентиром стоимости.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Исходя из вышесказанного Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, так как на рынке достаточно предложений для оценки объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов.

8.5. Определение стоимости Объекта оценки с помощью сравнительного подхода

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за продаваемый объект больше, чем продаётся на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

Изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;

Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

Корректировка цен продажи по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;

Согласование скорректированной цены продажи сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Исходя из деловой практики, основным ориентиром стоимости коммерческих площадей, является стоимость 1 кв.м. Исходя из этого, в качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв.м площади объектов.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов – назначения помещения, расположенные в этом же районе. Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблице ниже. В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

Информация по аналогам на объект оценки взяты из открытых источников - «ЦИАН» «АВИТО», а также информационной базы Интернет.

Описание аналогов для расчета рыночной стоимости приведены в таблице 8.5.1.



Отчет об оценке №0110/23

Таблица 8.5.1 Описание объектов-аналогов для расчета нежилого помещения сравнительным подходом

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Обременения	Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	23.01.2023	Актуален на дату оценки	Актуален на дату оценки	Актуален на дату оценки
	Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 17-й, ул. 50 лет ВЛКСМ, 3/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзная, 45	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 1-й, ул. Энтузиастов, 27
	Близость к остановкам общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта
	Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Физические характеристики	Площадь улучшения, кв. м	2767,80	950,00	686,00	497,00
	Общее состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
	Класс	В	В	В	В
	Тип помещения	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Свободный доступ	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
	Отдельный вход	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Экономические характеристики	Состояние	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	среднее состояние
	Наличие долгосрочных договоров аренды	Не учитываются	Нет	Нет	Нет
Использование	Функциональное назначение	высококласный торговый центр	высококласный торговый центр	высококласный торговый центр	высококласный торговый центр
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Наличие движимого имущества	Оценивается без движимого имущества	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Характеристики (элементы)	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.		59 500 000	56 800 800	48 700 000
		с НДС (оценивается с учетом НДС 20%)	с НДС	без НДС	с НДС



Отчет об оценке №0110/23

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источники информации	Интернет источник	-	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/267446073/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/278997871/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/278641742/
Дополнительная информация из переговоров с продавцом		-	Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника	Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника	Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника

Описание внесенных корректировок

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Объем передаваемых прав на помещения

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. На основании интервьюирования юридических фирм было выявлено, что существует разница в стоимости между приватизированной и неприватизированной недвижимостью. Вследствие этого при определении рыночной стоимости объекта недвижимости в случае, если объект оценки и объекты аналоги имеют различный правовой статус (приватизированная/неприватизированная), вводится абсолютная корректировка на основании данных, представленных в таблице.¹

Сроки оформления (рабочие дни) и стоимость:

Таблица 8.5.2

Наименование	Срок сбора документов	Срок государственной регистрации	Стоимость работ	Оплата квитанций (примерно)
Стандартная приватизация	5-10 дней	15 дней	20.000 руб.	7.000 руб.
Срочная приватизация	2-3 дня	15 дней	50.000 руб.	7.000 руб.

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.5.3

Наименование		Объект оценки	Аналог№1	Аналог№2	Аналог№3
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. При оценке коммерческой недвижимости в Москве, как правило, актуальных аналогов достаточно много, и вводить корректировку не имеет смысла. Итак, корректировка на дату предложения (времени продажи) выполняется в случае, когда со времени публикации объявления (времени продажи) прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Корректировка взята на основании данных Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj>)

¹ <http://www.zaregistriuem.ru/>

nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта их продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи, либо, когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае. В данном случае, для всех аналогов корректировка на торг составит -5% (для торговых помещений и зданий с земельным участком)

Местоположение объекта

1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Объекты-аналоги имеют одинаково-привлекательное с объектом оценки месторасположение, корректировка не применялась.

Близость к остановкам общественного транспорта

Корректировка вводится на основании "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 186.

Таблица 91.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,09	1,23

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.5.4

Наименование		Объект оценки	Аналог№1	Аналог№2	Аналог№3
Близость к остановкам общественного транспорта		Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Расположение относительно красной линии

Для объектов коммерческой недвижимости, особенно торгово-офисных и сходных типов недвижимости, существенное значение имеет расположение объекта относительно «красной линии». Корректировка взята на основании "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 176.

Таблица 78.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0.83	0.82	0.84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.80	0.79	0.81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0.81	0.80	0.82

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.5.5

Наименование	Объект оценки	Аналог№1	Аналог№2	Аналог№3
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка, %		-17,0%	-17,0%	-17,0%

Площадь объекта оценки

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что стоимость 1 кв. м большей площадью ниже, чем цена аналогичного объекта с меньшей площадью. Корректировка вводилась на основании среднего значения зависимости удельной цены от площади объекта. Поправка вносится на основании "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 234.

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

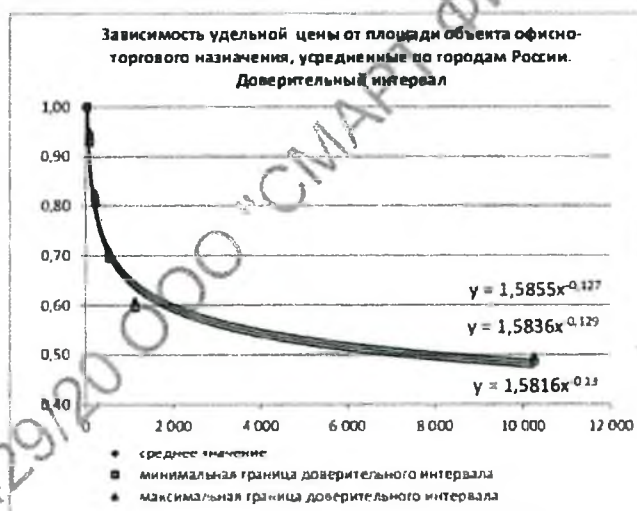


Рис. 70¹⁵

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_{пл} = (1,5836 * S_{оц}^{-0,129})$$

где:

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь, кв.м.

Исходя из вышеизложенного, корректировка на размер общей площади определялась по следующей формуле:

$$K_{пл} = (1,5836 * S_{оц}^{-0,129}) / (1,5836 * S_{ан}^{-0,129}) - 1,$$

где:

$K_{пл}$ – корректировка на размер общей площади, %;

$S_{оц}$ – площадь объекта оценки;

$S_{ан}$ – площадь объекта-аналога.

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.5.6

Наименование		Объект оценки	Аналог№1	Аналог№2	Аналог№3
Площадь	кв.м.	2767,80	950,00	686,00	497,00
Корректировка	%		-12,9%	-16,5%	-19,9%

Тип объекта

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является тип объекта. Практика показывает, что стоимость 1 кв. м встроенного помещения ниже, чем цена аналогичного объекта, являющегося отдельно стоящим зданием. "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 266.

Таблица 142

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.5.7

Наименование	Объект оценки	Аналог№1	Аналог№2	Аналог№3
Тип помещения	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		-10,0%	0,0%	0,0%

Класс здания

Корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты аналоги относятся к категории В.

Отдельный вход

Данная корректировка может применяться при сравнении площадей, имеющих отдельный вход и площадей, и не имеющих такового. Корректировка рассчитана на основании "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 283.

Таблица 157

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.5.8

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Отдельный вход	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Наличие свободного доступа

Данная корректировка может применяться при сравнении объектов, имеющих свободный доступ, и объектов, расположенных на закрытой территории. Корректировка вводится на основании справочника "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 224.

Таблица 124.

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	0,81	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	0,81	0,80	0,83

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.5.9

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Свободный доступ	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Отчет об оценке №0110/23

Общее физическое состояние здания

Корректировка рассчитана на основании "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 303.

Таблица 191

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.5.10

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общее состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		22,0%	0,0%	0,0%

Состояние отделки

Состояние внутренней отделки напрямую влияет на стоимость, так как необходимость проводить ремонт требует не только дополнительных финансовых вложений, но и дополнительного времени на его проведение. Другими словами – чем лучше состояние внутренней отделки помещения, тем оно привлекательнее. Корректировка рассчитана на основании "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 313.

Таблица 199

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,86
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,89
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.5.11

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка, %		0,0%	-15,0%	-15,0%

Экономические характеристики

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на доход от его использования, например, такой характеристикой является наличие долгосрочных договоров аренды, способствующих развитию арендного бизнеса. Корректировка не вводилась.

Функциональное назначение объекта

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Объекты-аналоги подбирались в соответствии с назначением Объекта оценки, поэтому корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества

Рыночная стоимость Объекта оценки рассчитывается без движимого имущества (при его наличии). Объекты-аналоги также не имеют в наличии движимого имущества, корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

К другим характеристикам (элементам), влияющим на стоимость объектов недвижимости могут относиться иные специфические факторы, нетипичные для данного вида объектов недвижимости. Так как другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемых объектов не выявлены, корректировка не требуется.

Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{y\partial i} = \frac{x_i}{\sum x_i}$$

где x_i определяется по следующей формуле:

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}$$

где C_{1i} – стоимость 1 м² i-го объекта-аналога до корректировок, C_{2i} – стоимость 1 м² i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по подходу.

Расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице 8.5.12.



Отчет об оценке №0110/23

Таблица 8.5.12 – Расчет рыночной стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 17-й, ул. 50 лет ВЛКСМ, 3/2		Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзная, 45		Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 1-й, ул. Энтузиастов, 27	
Источник информации		https://surgut.cian.ru/sale/commercial/267446073/		https://surgut.cian.ru/sale/commercial/278997871/		https://surgut.cian.ru/sale/commercial/278641742/	
Цена, руб.		59 500 000		56 800 800		48 700 000	
Площадь, кв.м.	2 767,80	950,0		686,0		497,0	
Цена за единицу, руб.		62 632		82 800		97 988	
Вид права	Право собственности	Право собственности	0,00%	Право собственности	0,00%	Право собственности	0,00%
Обременения	Не учитываются	Не выявлены	0,00%	Не выявлены	0,00%	Не выявлены	0,00%
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	0,00%	Отсутствуют	0,00%	Отсутствуют	0,00%
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	0,00%	Отсутствуют	0,00%	Отсутствуют	0,00%
Поправка на торг		торг	-5,0%	торг	-5,0%	торг	-5,0%
Дата продажи (предложения)		Январь 2023	0,0%	Январь 2023	0,0%	Январь 2023	0,0%
Функциональное назначение	высококласный торговый центр	высококласный торговый центр	0,0%	высококласный торговый центр	0,0%	высококласный торговый центр	0,0%
Близость к остановкам общественного транспорта	Рядом с остановками общественного транспорта	Рядом с остановками общественного транспорта	0,0%	Рядом с остановками общественного транспорта	0,0%	Рядом с остановками общественного транспорта	0,0%
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	На красной линии	-17,0%	На красной линии	-17,0%	На красной линии	-17,0%
Наличие отдельного входа	В наличии	В наличии	0,0%	В наличии	0,0%	В наличии	0,0%
Тип помещения	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	-10,0%	Встроенное помещение	0,0%	Встроенное помещение	0,0%
Класс	В	В	0,0%	В	0,0%	В	0,0%
Общее состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	22,0%	Хорошее	0,0%	Хорошее	0,0%
Площадь, кв.м.	2767,80	950,0	-12,9%	686,0	-16,5%	497,0	-19,9%
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	0,0%	среднее состояние	-15,0%	среднее состояние	-15,0%
Наличие свободного	Со свободным	Со свободным доступом	0,0%	Со свободным доступом	0,0%	Со свободным доступом	0,0%



Отчет об оценке №0110/23

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3	
доступа	доступом						
Наличие движимого имущества	Оценивается без движимого имущества	Отсутствует	0,0%	Отсутствует	0,0%	Отсутствует	0,0%
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		77,27%		56,75%		61,33%	
Суммарная поправка		-20,62%		-41,09%		-43,49%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		47 231		46 339		52 605	
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.						48 725	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб. с НДС						134 861 055	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб. без НДС						112 384 213	

8.6. Определение стоимости Объекта оценки с помощью доходного подхода

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Объект оценки рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного Объекта.

В рамках доходного подхода применен метод прямой капитализации.

Доходы, приносимые оцениваемым объектом, складываются из доходов, получаемых от сдачи оцениваемых помещений в аренду.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости при ее полном использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{Ca}, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

Ca – арендная ставка, руб. / кв. м /год;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который владелец жилой/коммерческой недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта.

8.6.1. Определение величины арендной платы

Для расчета потенциального валового дохода используются рыночные арендные ставки. Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее.

Для определения ставки аренды была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды помещений свободного назначения.

Выбор объектов-аналогов для расчета арендной ставки осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое функциональное назначение;
 - У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права собственности;
 - Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.
- Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 8.6.1 - Описание объектов-аналогов для расчета нежилого помещения доходным подходом

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия сделки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	23.01.2023	Актуален на дату оценки	Актуален на дату оценки	Актуален на дату оценки
	Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение	Адрес расположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 5-5А, Игоря Киртбая ул., 23	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, 57	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Нефтеюганское ш., 21
	Близость к остановкам общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта
	Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	На красной линии	На красной линии	Внутриквартально
Физические характеристики	Площадь улучшения, кв. м	2767,80	508,20	430,00	532,00
	Общее состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
	Класс	В	В	В	В
	Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Свободный доступ	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
	Отдельный вход	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
	Состояние	требует косметического ремонта	среднее состояние	среднее состояние	требует капитального ремонта
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
	Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Использование	Функциональное назначение	высококласный торговый центр	высококласный торговый центр	высококласный торговый центр	высококласный торговый центр
Другие характеристики	Наличие движимого имущества	Оценивается без	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует



Отчет об оценке №0110/23

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
(элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Ставка аренды за кв.м. в год, руб.	9 446	13 954	7 895	
Стоимость	НДС	Без учета НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Источники информации	Интернет источник		https://surgutclan.ru/rent/commercial/243865111/	https://surgutclan.ru/rent/commercial/272824542/	https://surgutclan.ru/rent/commercial/246757195/
Дополнительная информация из переговоров с продавцом			Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника	Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника	Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника

Описание корректировок для расчета Объекта оценки доходным подходом

На основании «Справочника Оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021). Под редакцией Л. А. Лейфера, разница объектов с включенными в стоимость коммунальными расходами составляет – 13,9%, эксплуатационными платежами – 12,0%. (стр. 51).

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

Вводились следующие корректировки:

Таблица 8.6.2

Эксплуатационные расходы	Не включены*	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Коммунальные расходы	Не включены*	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%

*Стоимость аренды объекта оценки рассчитывается без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемым правом является право аренды на рыночных условиях, корректировка не проводится.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

На условия финансирования корректировки не проводились, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

Условия продажи

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- нетипичные для рынка отношения между арендодателем и арендатором;
- неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых стороны принимают свои решения относительно сделки.

Условия аренды всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта являются рыночными. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на дату

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. При оценке коммерческой недвижимости в крупных населенных пунктах, как правило, актуальных аналогов достаточно много, и вводить корректировку не имеет смысла. Итак, корректировка на дату предложения (времени продажи) выполняется в случае, когда со времени публикации объявления (времени продажи) прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Скидка к цене предложения

Корректировка взята на основании данных Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи, либо, когда предлагается к продаже «срочно». Поправка

Отчет об оценке №0110/23

по нижней границе принимается в обратном случае. В данном случае, для всех аналогов корректировка на торг составит -4% (для торговых помещений и зданий с земельным участком).

Местоположение объекта

1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Объекты-аналоги имеют одинаково-привлекательное с объектом оценки месторасположение, корректировка не применялась.

Близость к остановкам общественного транспорта

Корректировка вводится на основании "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 186.

Таблица 91.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/удельная арендная ставка		
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,09 1,23

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.6.3

Наименование		Объект оценки	Аналог№1	Аналог№2	Аналог№3
Близость к остановкам общественного транспорта		Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Расположение относительно красной линии

Для объектов коммерческой недвижимости, особенно торгово-офисных и сходных типов недвижимости, существенное значение имеет расположение объекта относительно «красной линии». Корректировка взята на основании "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 176.

Таблица 78.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0.83	0.82	0.84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.80	0.79	0.81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0.84	0.83	0.85

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.6.4

Наименование	Объект оценки	Аналог№1	Аналог№2	Аналог№3
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	На красной линии	На красной линии	Внутриквартально
Корректировка, %		-17,0%	-17,0%	0,0%

Площадь объекта

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что арендная ставка 1 кв. м большей площадью ниже, чем арендная ставка аналогичного объекта с меньшей площадью. Корректировка вводилась на основании среднего значения зависимости удельной арендной ставки от площади объекта. Поправка вносится на основании "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 240.

Отчет об оценке №0110/23

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



Рис. 76²¹

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_{пл} = (1,3362 * S_{оц}^{-0,09})$$

где:

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь, кв.м.

Исходя из вышеизложенного, корректировка на размер общей площади определялась по следующей формуле:

$$K_{пл} = (1,3362 * S_{оц}^{-0,09}) / (1,3362 * S_{ан}^{-0,09}) - 1,$$

где:

$K_{пл}$ – корректировка на размер общей площади, %;

$S_{оц}$ – площадь объекта оценки;

$S_{ан}$ – площадь объекта-аналога.

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.6.5

Наименование		Объект оценки	Аналог№1	Аналог№2	Аналог№3
Площадь	кв.м.	2767,80	508,20	430,00	532,00
Корректировка	%		-14,1%	-15,4%	-13,8%

Тип объекта

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является тип объекта. Практика показывает, что аренда 1 кв. м встроенного помещения ниже, чем цена аренды аналогичного объекта, являющегося отдельно стоящим зданием. Корректировка взята на основании "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 266.

Таблица 142

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.92	0.91	0.92

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.6.6

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Класс здания

Корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты аналоги относятся к категории В.

Отдельный вход

Данная корректировка может применяться при сравнении площадей, имеющих отдельный вход и площадей, и не имеющих такового. Корректировка рассчитана на основании "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 283.

Таблица 157

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.86	0.85	0.87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.86	0.85	0.87

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.6.7

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Отдельный вход	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Наличие свободного доступа

Данная корректировка может применяться при сравнении объектов, имеющих свободный доступ, и объектов, расположенных на закрытой территории. Корректировка вводится на основании справочника "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Отчет об оценке №0110/23

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 224.

Таблица 124.

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	0,81	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	0,81	0,80	0,83

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.6.8

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Свободный доступ	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Общее физическое состояние здания

Корректировка рассчитана на основании "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 303.

Таблица 192

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.6.9

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общее состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка, %		21,0%	0,0%	21,0%

Состояние отделки

Состояние внутренней отделки напрямую влияет на стоимость, так как необходимость проводить ремонт требует не только дополнительных финансовых вложений, но и дополнительного времени на его проведение. Другими словами – чем лучше состояние внутренней отделки помещения, тем оно привлекательнее. Корректировка рассчитана на основании "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., стр. 313.

Таблица 200

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 8.6.10

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	среднее состояние	требуется капитального ремонта
Корректировка, %		-12,0%	-12,0%	9,0%

Функциональное назначение объекта

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Объекты-аналоги подбирались в соответствии с назначением Объекта оценки, поэтому корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества

Стоимость аренды Объекта оценки рассчитывается без движимого имущества (при его наличии). Объекты-аналоги также не имеют в наличии движимого имущества, корректировка не требуется.

Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{ydi} = \frac{x_i}{\sum x_i},$$

где x_i определяется по следующей формуле:

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|},$$

где C_{1i} – стоимость 1 м² i-го объекта-аналога до корректировок, C_{2i} – стоимость 1 м² i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по подходу.

Результаты расчета рыночной стоимости улучшений приведены в следующей таблице.



Отчет об оценке №0110/23

Таблица 8.6.11 Расчет стоимости аренды нежилого помещения в рамках доходного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 5-5А, Игоря Киртбая ул., 23		Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, 57		Ханты-Мансийский АО, Сургут, Нефтеюганское ш., 21	
Источник информации		https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243865111/		https://surgut.cian.ru/rent/commercial/272824542/		https://surgut.cian.ru/rent/commercial/246757195/	
Ставка аренды за 1 кв.м./год без НДС, руб.		7 872		11 628		6 579	
Площадь, кв.м.	2 767,80	508,2		430,0		532,0	
Вид права	Право аренды	Право аренды	0,0%	Право аренды	0,0%	Право аренды	0,0%
Наличие эксплуатационных расходов	Не включены	Не включены	0,0%	Не включены	0,0%	Не включены	0,0%
Наличие коммунальных расходов	Не включены	Не включены	0,0%	Не включены	0,0%	Не включены	0,0%
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	0,0%	Отсутствуют	0,0%	Отсутствуют	0,0%
Условия предложения (возможность торга)		торг	-4,0%	торг	-4,0%	торг	-4,0%
Дата продажи (предложения)	23.01.2023	Январь 2023	0,0%	Январь 2023	0,0%	Январь 2023	0,0%
Функциональное назначение	высококласный торговый центр	высококласный торговый центр	0,0%	высококласный торговый центр	0,0%	высококласный торговый центр	0,0%
Близость к остановкам общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	0,0%	Рядом с остановкой общественного транспорта	0,0%	Рядом с остановкой общественного транспорта	0,0%
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	На красной линии	-17,0%	На красной линии	-17,0%	Внутриквартально	0,0%
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	0,0%	Встроенное помещение	0,0%	Встроенное помещение	0,0%
Класс	В	В	0,0%	В	0,0%	В	0,0%
Наличие отдельного входа	В наличии	В наличии	0,0%	В наличии	0,0%	В наличии	0,0%
Общее состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	21,0%	Хорошее	0,0%	Удовлетворительное	21,0%
Площадь, кв.м.	2767,80	508,20	-14,1%	430,00	-15,4%	532,00	-13,8%
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	-12,0%	среднее состояние	-12,0%	требуется капитального ремонта	9,0%
Наличие свободного доступа	Со свободным доступом	Со свободным доступом	0,0%	Со свободным доступом	0,0%	Со свободным доступом	0,0%
Наличие движимого имущества	Оценивается без движимого имущества	Отсутствует	0,0%	Отсутствует	0,0%	Отсутствует	0,0%



Отчет об оценке №0110/23

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		80,92%	51,22%	50,09%
Суммарная поправка		-24,08%	-38,21%	13,69%
Стоимость аренды после внесения процентной поправки за 1 кв.м./год без НДС, руб.		5 737	6 898	7 181
Стоимость аренды объекта оценки на дату оценки, руб. за 1 кв.м./год без НДС				6 605

Таким образом, арендная ставка для оцениваемого помещения определена в размере 6 605 (Шесть тысяч шестьсот пять) рублей за 1 кв. м в год без учета эксплуатационных расходов и коммунальных затрат

8.6.2. Поэтапный расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом

Площадь, пригодная для сдачи в аренду

При определении рыночной стоимости помещения Объекта оценки в рамках доходного подхода в качестве арендопригодной площади используется площадь помещений, без учета вспомогательных площадей в размере 2 767,8 кв.м.

Арендная ставка

Арендная ставка, без учета НДС, для оцениваемого помещения определена в п. 8.6.1. в размере 6 605 руб. за кв.м. в год.

Потенциальный валовый доход (ПВД)

Для расчета потенциального дохода используется следующая формула:

$$\text{ПВД} = S \cdot C_a, \text{ где}$$

S – площадь арендуемого объекта, а C_a – установленная арендная ставка за 1 м².

Таким образом, действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

Потери от недозагрузки объекта

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Согласно справочника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г., табл. 3 стр. 31, среднее значение уровня недозагрузки составляет 11,1%.

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)	12.0%	11.2%	12.8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13.2%	12.3%	14.0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11.1%	10.3%	11.9%
4. Стрит-ритейл	10.9%	10.1%	11.8%
5. Объекты свободного назначения	12.5%	11.6%	13.3%

Действительный валовый доход (ДВД)

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты. Расчет представлен в таблице ниже.

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные, величина которых не зависит от степени загруженности объекта пользователями (налог на имущество, плата за землю, страховые платежи), и переменные - зависящие от степени загрузки помещения (оплата электроэнергии, воды и др.). Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости может основываться на анализе фактических издержек по ее содержанию или на анализе типичных издержек в данном сегменте рынка недвижимости. Величина операционных расходов учтена при расчете ставки аренды путем введения корректировок к объектам-аналогам, повторный расчет не требуется.

Чистый денежный поток (чистый операционный доход)

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход с учетом операционных расходов.

Ставка капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Итоги расчетов StatRielт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А) в среднем или выше среднего тем состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных центров Московской и Ленинградской областей, городских округов, городских округов и муниципальных районов Московской области, расположенные в густонаселенных районах, на главной линии улицы с высокой этажностью и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости высшего класса качества (С, D) в среднем или выше среднего тем состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,14	0,19

Согласно данным Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>).

Для торговых помещений, среднее значение составляет 12%.

Процедура расчета текущей стоимости представляет собой определение стоимости объекта по состоянию на дату оценки и приводится в таблице ниже.

Таблица 8.6.12 – Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	Объект оценки
Арендная ставка без НДС, руб./кв. м/год	6 605
Полезная площадь, кв. м.	2 767,8
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	18 281 319
Потери от недозагрузки объекта, %	11,1
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	16 252 093
Операционные расходы, руб.	0
Чистый денежный поток, руб.	16 252 093
Ставка капитализации, %	12,00%
Рыночная стоимость без НДС, руб.	135 434 105
Рыночная стоимость с НДС, руб.	126 252 062

Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

135 434 105 (Сто тридцать пять миллионов четыреста тридцать четыре тысячи сто пять) рублей без учета НДС

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п.1 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемых объектов. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

- Затратный подход. Не применялся.
- Сравнительный подход. Применялся.
- Доходный подход. Применялся.

Таблица 10.1 – Расчет весовых коэффициентов

Показатель	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Полнота информации	-	9	8
Достоверность информации	-	9	9
Допущения, принятые в расчетах	-	8	8
Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	9	8
Способность учитывать доходность объекта	-	8	8
Способность прогнозирования во времени	-	8	9
Способность учитывать конструктивные особенности	-	8	9
Сумма:	-	59	59
Нормированный вес подхода округленно	1	0,5	0,5

Источник: расчеты Исполнителя

На основе нормированных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого объекта путем умножения полученной с помощью данного подхода стоимости на нормированный вес подхода. Результаты согласования приведены в следующей таблице.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 10.2

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость округленно, руб.
Объект оценки	112 384 213	Не применялся	135 434 105	123 909 159
Веса	0,5	-	0,5	
Взвешенная стоимость	56 192 107	Не применялся	67 717 052	

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, на дату оценки округленно составила:

Таблица 10.3

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость за 1 кв. м, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак, общей площадью 2767,8 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1, без НДС	44 768	123 909 159
Помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак, общей площадью 2767,8 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1, с НДС	53 722	148 690 991

Примечание: в соответствии с требованием п. 30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» оценщик определил возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки:

Таблица 10.4

Наименование объекта оценки	Минимальная граница интервала, руб. (без НДС)	Максимальная граница интервала, руб. (без НДС)
Объект оценки	105 322 785	142 495 533

Данные интервалы указаны на основании предполагаемого коэффициента вариации в размере 30%. Поскольку порядок определения границ интервала законодательно и методологически не регламентируется, Оценщик принял решение определить его на основании предполагаемого коэффициента вариации в размере 30%, как наиболее вероятной стандартной ошибки результата оценки, согласно докладу Лейфера Л.А.¹

¹ Лейфер Л.А. Требования 9. ФСО №7/2014 в части включения границ интервала значений итоговой стоимости. Методы обоснования и информационное обеспечение. // Доклад на конференции «Детали», Сочи, 2015

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом округлений по состоянию на 23 января 2023 г. составила:

Таблица 10.1

Объект оценки	Рыночная стоимость, НДС не облагается, округленно, руб.
Помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак, общей площадью 2767,8 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1, без учета НДС	123 909 159 (Сто двадцать три миллиона девятьсот девять тысяч сто пятьдесят девять) рублей
Помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак, общей площадью 2767,8 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 14/1, с учетом НДС	148 690 991 (Сто сорок восемь миллионов шестьсот девяносто тысяч девятьсот девяносто один) рубль

10.1. Подпись Оценщика

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО «СИЭРВИ» его подпись заверяется печатью данной организации.



Королева Н.И.

Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» «Общества профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО», адрес: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А). Регистрационный номер №1622.77 от 08.04.2021 г.



Отчет об оценке №0110/23

11. ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них - периодические издания «Из рук в руки», «Квадратный метр», «Недвижимость и цены», а также сайты www.novostroy.ru, www.miel.ru, www.mian.ru, www.arn.ru, www.rway.ru, www.russianrealty.ru, www.orsn.ru и др.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

12. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.
3. ФСО I/2022 - федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;
4. ФСО II/2022 - федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;
5. ФСО III/2022 - федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;
6. ФСО IV/2022 - федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;
7. ФСО V/2022 - федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;
8. ФСО VI/2022 - федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;
9. ФСО №7/2014 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, вступивший в силу с 25.09.2014;
10. Стандарты СРО.
11. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.
12. П.Р. Грабовой, Экономика и управление недвижимостью, Москва, Издательство Ассоциации строительных вузов, 1999 г.
13. Центральное информационное агентство недвижимости (www.cian.ru).
14. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2020 г.;
15. Справочник Оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021). Под редакцией Л. А. Лейфера, 2022 г.;
16. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенный на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, изданного компанией ABN-Group, Москва, 01.01.2022 г.;
17. Интернет-портал «Индикаторы рынка недвижимости» (www.irn.ru).
18. <http://portal.rosreestr.ru>
19. <http://economy.gov.ru>
20. <http://pkk5.rosreestr.ru>
21. <https://yandex.ru/maps>

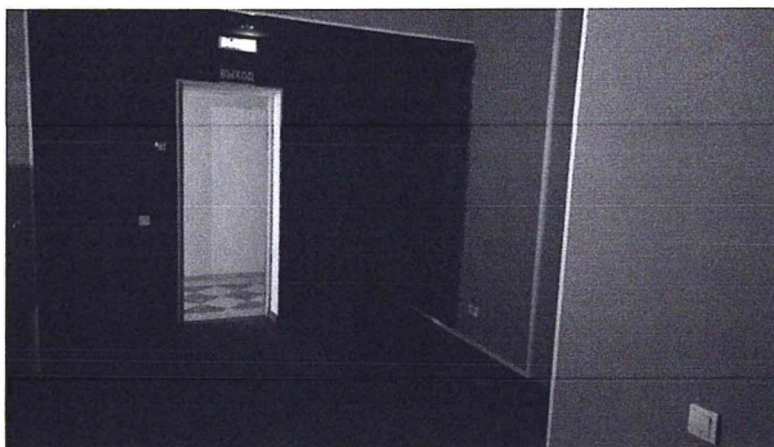
Документы, предоставленные Заказчиком:

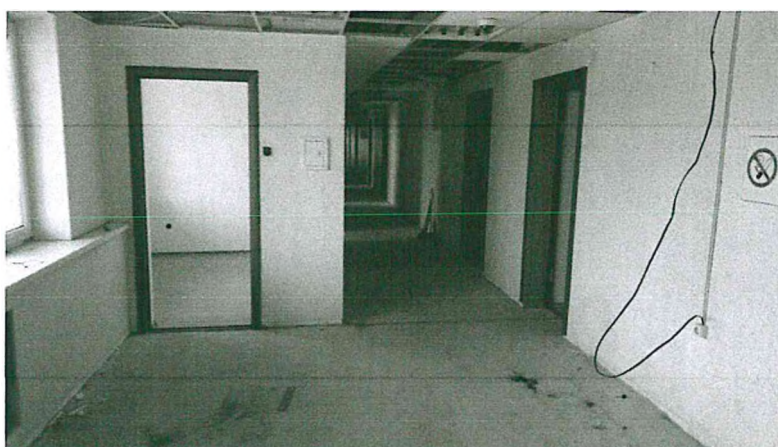
- * Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. № КУВИ-001/2023-9716314
- * Справка о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 30 ноября 2022 г.;
- * Технический паспорт

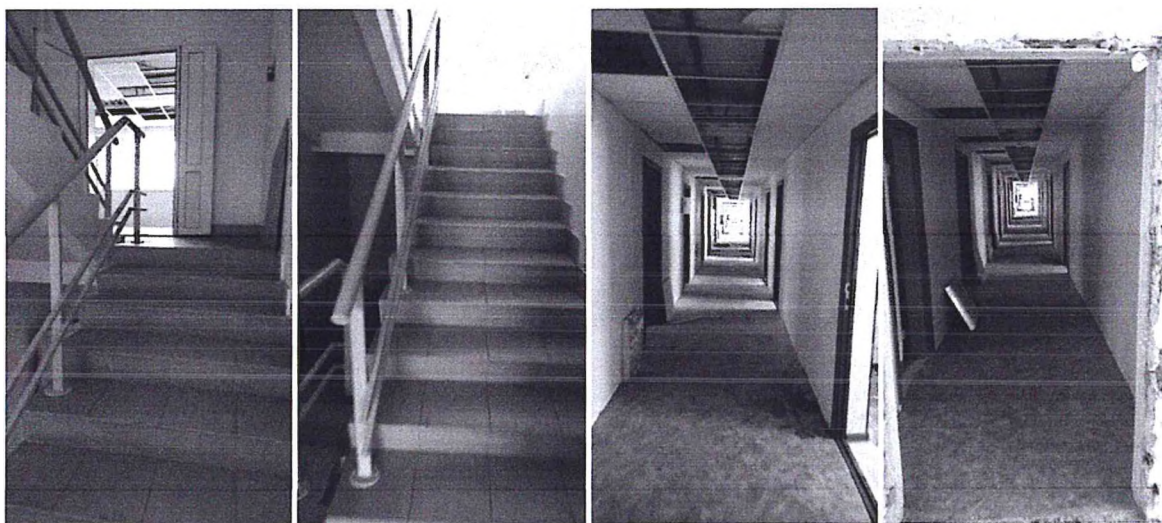
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)













14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ)

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог №1

■ surgut.cian.ru/sale/commercial/267446073/

17 янв, 22:21 101 просмотр, 6 за неделю

Р. Илюхин

Торговая площадь, 950 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 17-й ул. 50 лет ВЛКСМ, Изюм

В избранное

🔍 📏 📄 📅 📧



950 м²

Площадь

1 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

Продается или сдается в аренду в целом или по-этажно, отдельно стоящее здание - центр города, район Спортивного комплекса "Дружба", - 4 этажа; на первом этаже большой зал оборудованный под Ювелирный салон (действующий), (250 кв.м); на втором этаже: полностью оборудованный отдел женской одежды, 5 примерочных (250 кв.м); третий этаж оборудован под вернюю одежду (куртки, пуховики) (250 кв.м) школьный этаж помещение свободного назначения (на данный момент используется под склад). Также в школе имеется комната отдыха с оборудованной кухней.

- фасад здания: темно-красный керамогранит, отделка помещений: гипсокартон и штукатурка, краска;
- потолки: подвесные, окна: пластиковые стеклопакеты;
- все коммуникации (электричество, водоснабжение, отопление); в школьном этаже санузел и бойлерная;
- отопительная система, городская телефонная сеть, проведена интернет линия, своя парковочная зона на 15 машиноместа;
- система безопасности: система оповещения о пожаре, круглосуточная охрана, система контроля доступа;
- система видеонаблюдения: участок (950 кв.м) на котором располагается здание находится в собственности; территория вокруг магазина и близлежащей территории облагорожена (посадка газонной травы, цветы); Аренда первый этаж 1200-коммунальные услуги, второй этаж 120-130т. полностью.

Возможен торг/дем. вас! Номер в базе: 1944155

59 500 000 ₽

50 000 ₽ за м²

📍 Только на ЦИАН

+7 932 432-94-90

Помогите, если вы не можете найти то, что вам нужно. Свяжитесь с ЦИАН. Оставьте отзыв этому объявлению

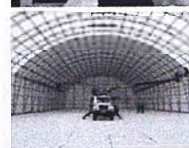
Написать

Агентство недвижимости
Этажи Коммерческая Недвижимость
📄 Документы проверены



Откройте франшизу Colzeum и сохраните капитал!
Подходящая для всех этапов

Узнать больше



Тентовые ангары и склады. Минимальный заказ от 200 кв.м

Услуги | Москва

Узнать больше



Квартира 64 м², 3 этаж.
12 700 000 ₽
Москва, м. Ухолово.
12 700 000 ₽

Узнать больше

Отчет об оценке №01110/23

surgut.coan.ru/sale/commercial/267446073/

Фотографии (30) Описание На карте Показать объявление

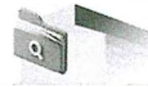
Торговая площадь: 950 м²

В избранное

Осталось вопросов по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию

Позвонить



59 500 000 Р

62 632 Р за м²

Только на ЦИАН

+7 932 432-94-90

Помещение с окнами, м/п, напольное покрытие на складе, 37 парковочных мест, посты охраны

Написать

Условия сделки

Цена	59 500 000 Р	Налог	НДС включено
Статус	62 632 Р за м²	Тип сделки	9 916 666 Р
			Свободная продажа

Уведомить о снижении цены

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Коммерческая Недвижимость

Самые выгодные предложения

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 17-й, ул. 50 лет ВЛКСМ

Положение района Инфраструктура Панорама



Общая площадь: 950 м²



Самые выгодные предложения

Откройте франшизу

Coliseum

и сохраните капитал!

Поддержка на всех этапах

Узнать больше



Тентовые ангары

и склады.

Минимальный заказ

от 200 кв.м

Узнать больше



Квартира 64 м², 3 этаж.

12 700 000 Р

Можно на рассрочку

12 700 000 Р

Узнать больше

Свободное назначение, 686 м²

в офисном центре «Балтийский»

Ханты-Мантыйский АО Сургут ул. Профсоюзная 45 на карте

В избранное



686 м²
Площадь

1 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Продажа

Первая линия

Вывеска на фасаде

Парковка - 30 машиномест (асфальтированные подъездные пути)

Для центральных входов и два запасных

Высота потолков до 4.5м

Помещение сдано в аренду - готовый бизнес

Техническое оснащение:

- кондиционирование

- видеонаблюдение

47 334 000 Р

или 69 38 м²

+7 999 176-05-12

Посмотреть статистику просмотров объявления на ЦИАН и статистику откликов после звонка

Специалист работает с 08:00 до 17:00

Напишите ему или позвоните завтра +79991760512



Отчет об оценке №0110/23

surгут.cian.ru/sale/commercial/278997871/

Фотографии (16) Описание На карте Плановые объявления

Свободное назначение, 686 м²

В избранное

Помещение сдано в аренду - готовый бизнес

Техническое оснащение:

-кондиционирование

-видеонаблюдение

-система пожарной сигнализации

-электроэнергия 380 В

Для покупки этого помещения, Вам достаточно договориться о встрече!

Возможное назначение

Офис

Еще: свободное назначение, кафе/ресторан

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию

Позвонить

Условия сделки

Цена 47 334 000 Р

Налог

УСН

Ставка 69 000 Р за м²

Тип сделки

Свободная продажа

Общая информация

Вход Отдельный с улицы

Состояние Типовой ремонт

Парковка Наземная

Парковка Наземная

в офисном центре «Балтийский»

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзная, 45

47 334 000 Р

69 000 Р за м²

+7 999 176-05-12

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте

отправьте сообщение

Специалист работает с 08:00 до 17:00

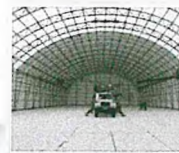
Напишите ему или позвоните прямо +79991760512



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Лыскембург

Документы: 701118-01



Тентовые ангары и склады.
Минимальный заказ от 200 кв.м

Услуги | Новости

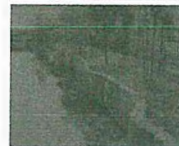
Узнать больше



Инструкция - Как продлить договор аренды участка в ДГИ

Инструкция от кадастрового инженера, как не потерять свой участок при смене владельца

Узнать больше



Берегоукрепление лиственницей

Строительство зданий

Узнать больше

Отчет об оценке №01110/23

Аналог №3

■ surgutcity.ru/sale/commercial/278641742/

с. м.р. 2023 10 просмотров 2 за сегодня

Платить

Торговая площадь, 497 м²

Ханты-Мансийский АО Сургут, мкр 1-й ул. Энтузиастов на карте

В избранное



497 м²
Площадь

-1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

СТАРТ ПРОДАЖИ!! Продается отличное двухэтажное помещение свободного назначения общей площадью 497 кв.м. Подведены все коммуникации (водоснабжение, водоотведение, вытяжка), все в рабочем состоянии. Первый этаж оборудован под продуктовый магазин. Можно использовать под производство. На втором и цокольном этаже находятся офисные помещения, в которых можно сделать зонирование под свои нужды. Подъезд к объекту асфальтирован, находится на первой линии от дороги. Есть своя асфальтированная стоянка общей площадью 178 кв.м. Звоните! Покажем, расскажем.
Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, кондиционер, воздушные фильтры, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 8336660

48 700 000 Р ♦

97 955 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 952 716-42-53

Пожалуйста, помните, что мы не являемся риэлторами. Мы помогаем в выборе объекта.

Написать

Агентство недвижимости
Этажи Коммерческая Недвижимость
Документы проверены

Тентовые ангары и склады.
Минимальный заказ от 200 кв.м
Услуги: проектирование, монтаж, демонтаж, покраска, утепление, ремонт.

Квартира 64 м², 3 этаж.
12 700 000 Р
Минимум вложений
12 700 000 Р

Пирсы и причалы из лиственницы
Строительство зданий

■ surgut.cian.ru/sale/commercial/276641742/

Фотографии (30) Описание На карте Полюс обьявления

Торговая площадь 497 м²

В избранное

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



48 700 000 Р

97 786 Р за м²

+7 952 716-42-53

Помещение, сканов, что можно его использовать на объект 12 до конца
открытия помещения

Написать

Условия сделки

Цена 48 700 000 Р
Ставка 97 958 Р за м²

Рейтинг

МДС включен

8 116 666 Р

Тип сделки

Свободная продажа

Уточнить условия

Общая информация

Состояние

Обновля отделка

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 1-й, ул. Энтузиастов

Положение рядом Инфраструктура Панорама



Открыть в Яндекс Картах

Общая площадь 497 м²



Тентовые ангары
и склады.
Минимальный заказ
от 200 кв.м
Услуги и новости

Узнать больше



Квартира 64 м², 3 этаж.
12 700 000 Р
Минимум 100 000 Р
Узнать больше



Пирсы и причалы
из лиственницы
Строительство зданий
Узнать больше

Отчет об оценке №0110/23

Аналоги для доходного подхода

Аналог №1

surgut.cian.ru/rent/commercial/243855111/

17 янв. 22:28 95 просмотров, 4 за сегодня

Р. Полное

Свободное назначение, 508,2 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 5-5А Игоря Киртбая ул. На карте

В кобренное



22 фото



508,2 м²
Площадь

1 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

Сдается помещение на первом этаже развлекательного центра, вход с главного фасада здания! Помещение с отличным ремонтом, выполнены все необходимые коммуникации для функционирования общепита. Развлекательный центр находится в активно развивающемся районе, строятся и сдаются современные жилые комплексы Новин, Кедровый, отлично подойдет для открытия уютного семейного кафе, пиццерии и др. тем более что в настоящее время конкуренции в данном районе практически нет. Цена за кв. метр - 800 рублей, если у Вас есть свое предложение с взаимовыгодными условиями - звоните, обсудим! Номер в базе: 4263318.

400 000 Р/мес.

9 245 Р за м² в год

Также на Циан

+7 982 519-90-44

Пожалуйста, свяжитесь с нами по телефону на ЦИАН и оставьте заявку на просмотр

Написать

Агентство недвижимости
Этажи Коммерческая Недвижимость
Документы проверены



Инструкция - Как продлить договор аренды участка в ДГИ

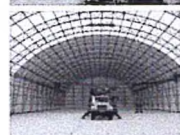
Узнать больше



Берегоукрепление
лиственницей

Строительство зданий

Узнать больше



Тентовые ангары
и склады.
Минимальный заказ
от 200 кв.м

Услуги и услуги

Узнать больше

Фотографии (22) Описание На карте Полюсное объявление

Свободное назначение, 508,2 м² В избранное

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена	400 000 Р/мес.	Тип аренды	+
Ставка	9 446 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 66 666 Р	Минимальный срок аренды	+
Обеспечительный платеж	+	Арендные каникулы	+
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	+
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Качество объекта	50%
Предлагаю	+		

Уточнить условия

Общая информация

Состояние: Офисная отделка

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 5-5А, Игоря Киртбаз ул.

Положение рядом Инфраструктура Панорама

400 000 Р/мес.

9 446 Р за м² в год

Только на ЦИАН

+7 982 519-90-44

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. Мы сразу отзовемся после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Коммерческая Недвижимость

Инструкция - Как продлить договор аренды участка в ДГИ

Узнать больше

Берегоукрепление лиственницей

Строительство зданий

Узнать больше

Тентовые ангары и склады. Минимальный заказ от 200 кв.м

Услуги | Новости

Узнать больше

Свободное назначение (В), 430 м²

в специализированном торговом центре «Гулливер»
Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, на карте

В избранное



13 фото



430 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Сдается в аренду площадь свободного назначения 430 м² в одном из самых проходных ТЦ Гулливер города Сургута с парковкой на большое количество машиномест.

- Подходит для любого вида деятельности
- Выполнен хороший капитальный ремонт
- Высота потолка 5 метров
- Сделана отдельная выкатка, установлено дорожное оборудование
- Есть водоснабжение, сделали свою скважину (единственные в ТЦ Гулливер)
- Введено 150В
- Оборудовано отдельное помещение под офис с бронекассой
- Отдельная входная группа
- 2 выхода, 1 для разгрузки, с удобным подъездом и большой зоной для разгрузки
- Возможна любая планировка, можно вывести отдельную входную группу через второй корпус, т.е. вход можно сделать ни только с улицы
- Панорамное остекление, современная архитектура с интересной дизайнерской задумкой
- Высококлассное исполнение

500 000 Р/мес.

13 954 Р за м² в год
Следует за индексацией цен
Включены НДС, комиссия 50%

+7 982 519-90-44

Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте на сайте и оставить заявку в гостевую книгу

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Коммерческая Недвижимость
Документы готовы



Мини-экскурсия в бизнес-сообщество CLUB 500
Стандартный сбор 2,6 млрд руб / год

Клиенты Бизнес



Демпферные потолки EUROSLOTT. Дарим сертификат на 3000 Р
13 000 доп. чашек кофе и чай от 290 Р

Клиенты Бизнес



Тентовые ангары и склады. Минимальный заказ от 200 кв.м

Клиенты Бизнес

Отчет об оценке №0110/23

■ surgut.cian.ru/rent/commercial/272824542/

Фотографии (13) Описание На карте Показать объявление

Свободное назначение, 430 м²

В избранное

Возможна любая планировка, можно вывести отдельную входную группу через второй корпус, т.е. вход можно сделать не только с улицы.
Панорамное остекление, современная архитектура с интересной дизайнерской задумкой.
Высококлассное внутреннее
Охрана, видеонаблюдение
Документы готовы
Обременения и других ограничений нет
Зарезервирован и можно сразу приступить к работам, минимум вложений
Так же возможна сдача в аренду, на долгосрочное сотрудничество, цена договорная, предоплата за два месяца вперед. Номер в базе: 7671843.

500 000 Р./мес.

13 954 Р. за м² в год

+7 982 519-90-44

Позвоните, чтобы узнать все детали и получить информацию на 1314 м. в среднем
отзывов после звонка

Написать

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Условия сделки

Цена	500 000 Р./мес	Тип аренды	*
Ставка	13 954 Р. за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 83 333 Р.	Минимальный срок аренды	*
Обеспечительный платеж	*	Арендные календулы	*
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	*
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	*		

Уточнить условия

Общая информация

Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Наземная
Количество мест	600
Парковка	Наземная
Количество мест	600

в специализированном торговом центре «Гулливер»
Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Мазовского

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Коммерческая Недвижимость
Документы проверены



Мини-экскурсия
в бизнес-сообщество
CLUB 500

Средний оборот 20 млрд руб./год

Узнать больше

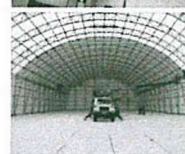


Демпферные потолки
EUROSLOTT. Дарим
сертификат на 3000 Р.

10 000 долларов на клиента

от 290 Р.

Узнать больше



Тентовые ангары
и склады.
Минимальный заказ
от 200 кв.м

Узнать больше

Свободное назначение, 532 м²

Ханты-Мансийский АО Сургут, Нефтегазское ш. На карте

В избранное



532 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Сдается в аренду помещение свободного назначения, расположенное на первой линии Нефтегазское шоссе. В данный момент в помещении выполнена подготовка под ремонт/убрано всё лишнее). Возможно арендовать часть помещения согласно схеме на фото, с отдельной входной группой, тогда стоимость аренды будет 8000/м². Помещение подходит как для торгово-выставочной деятельности, так и для офисной, либо услуг общепита! Просторные залы без перегородок, подсобные помещения, окна, несколько выходов. Благоустроенная автомобильная парковка перед зданием на 120 автомобилей. Полная обеспеченность энергетическими ресурсами. Очень удобная транспортная развязка, по соседству располагается ТЦ Керама, за зданием и вокруг множество удобных складов, а также торговых точек с ассортиментом товаров для ремонта и быта. В стоимость аренды не включена оплата коммунальных расходов.
Доп. описание: улучшенная черновая отделка, также имеются: интернет, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, прибор учета воды, тепла. Номер в базе: 5090569.

350 000 Р/мес.

7 895 Р за м² в год

+7 932 416-53-34

Пожалуйста, скажите, что вы нашли объявление на ЦИАН и выберите статус своего звонка

Написать

Агентство недвижимости
Этажи Коммерческая Недвижимость



Купить объект
стрит-ритейла
с торгов в Москве
О компании

Узнать больше



Квартира 64 м², 3 этаж.
12 700 000 Р
Москва, Х. 60 м²
12 700 000 Р

Узнать больше



Ависта-Перила:
перила нерж
дешево

Перила 1 Поручни

Перейти на сайт

89

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА)

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" 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 18.01.2023, поступившего на рассмотрение 18.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9716314			
Кадастровый номер:		86:10:0101006:7157	
Номер кадастрового квартала:		86:10:0101006	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.07.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 71:136:001:006983970:0100:20260; Кадастровый номер 86:10:0101006:319; Кадастровый номер 86:10:0101026:0014:71:136:001:006983970:0100:20260; Условный номер 86:09:10:00056:014/1:1001	
Местоположение:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Островского, д 14/1	
Площадь, м2:		2767.8	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		гостиница крытого рынка (часть нежилого здания)	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № чердак	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		9794330.83	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		86:10:0101006:269	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Селюткина Евгения Васильевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СУРГУТА	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 64175183700011043102500124129479106160 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.05.2025	
		полное наименование должности	
		инициалы, фамилия	

Отчет об оценке №0110/23

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9716314			
Кадастровый номер:		86:10:0101006:7157	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-72-22/079/2007-087 24.10.2007 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 64575127400413431109200125134819306760	инициалы, фамилия
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 17.03.2022 по 10.08.2023	



Отчет об оценке №0110/23

Раздел 5 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
18.01.2023г. № КУВН-001/2023-9716314			
Кадастровый номер: 86:10:0101006:7157		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ОТЧЕВО, ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400411033109290725119434306360 Выходящее: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Отчет об оценке №0110/23

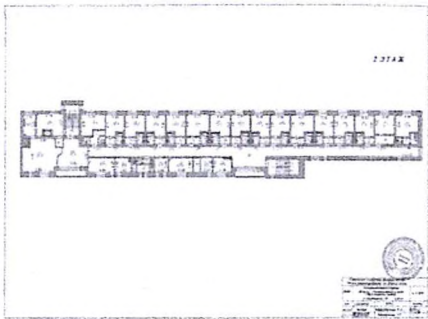
Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9716314			
Кадастровый номер: 86:10:0101006:7157		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64375123400431031109200320136439106360 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Отчет об оценке №0110/23

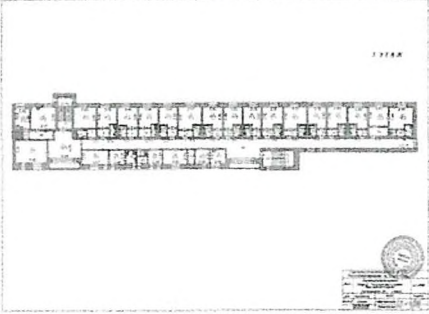
Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9716314			
Кадастровый номер: 86:10:0101006:7157		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64575127400431333104200128110819106160 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		Инициалы, фамилия	
ПОЛНОЕ ИМЕННОВЗНЕС ДОЛЖНОСТИ			

Отчет об оценке №0110/23

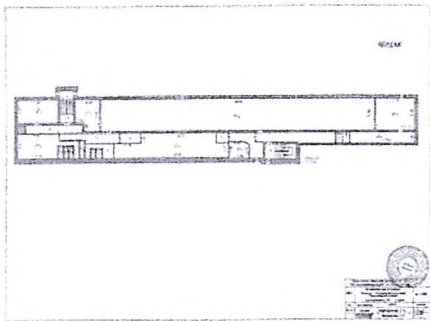
Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9716314			
Кадастровый номер: 86:10:0101006:7157		Номер этажа (этажей): чердак	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 84575127400431833106200120839819306360 Выдано: ФГБ ДИРАЛЫНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия

Отчет об оценке №0110/23

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9716314			
Кадастровый номер: 86:10:0101006:7157		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8457512740043311109200125139974166360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.04.2022 по 10.04.2023	инициалы, фамилия

Отчет об оценке №0110/23

Лист 8

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9716314			
Кадастровый номер: 86:10:0101006:7157		Номер этажа (этажей):	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127200433a1108306328139914c0a00 Подпись: 64, Д РАЛЫНА СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия

" 30 " ноября 2022 г.

№ 33

СПРАВКА

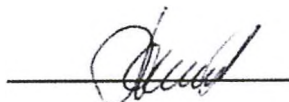
о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 30 ноября 2022 г.

№ 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	Гостиница крытого рынка (часть нежилого здания), площадью 2 767.8 кв.метра, Ханты-мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Островского, 14/1 инвентарный № 110851020449 кадастровый № 86:10:0101006:7157	2767.8 м2	40 156 978,36	7 830 401.17	32 326 577,19

Примечание:

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

Начальник отдела бухгалтерского учета
и отчетности департамента
имущественных и земельных отношений



Э.М. Геворгян

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



Отчет об оценке №0110/23

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
Сургутское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"
по Ханты-Мансийскому АО — Югра

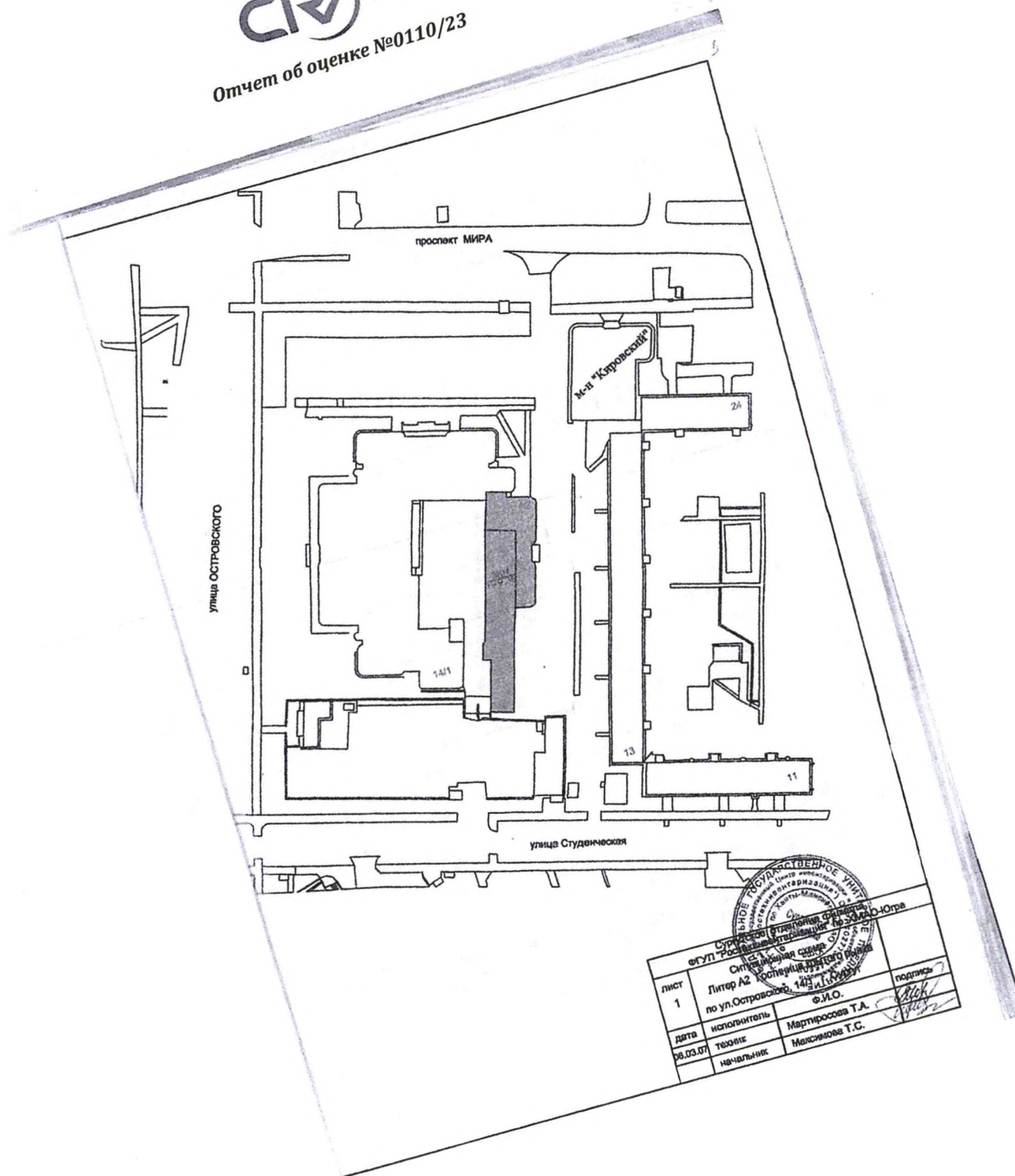
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Данное Гостиница крытого рынка. (Часть нежилого здания)
на г. Сургут
на застройки Островского
продление 14/1
для
в:

Государственный номер	77-026-007-0000000000-00-000000				
Специальный номер	77-026-007-0000000000-00-000000				
Инвентарный номер	86	10	0101020	0104	77-026-007-0000000000-00-000000
	А	Б	В	Г	Д Е

Паспорт составлен по состоянию на 15.02.2007





Федеральное государственное учреждение
 «Федеральный центр экспертизы
 результатов испытаний и исследований»
 ФГУП «Ростех»

Структурное подразделение: Федеральное
 структурное подразделение по 34-ФЗ Югра

лист	1	подпись	
дата	14.03.23	исполнитель	Мартырозова Т.А.
тезис	по ул.Островского, 14	начальник	Максимова Т.С.

Отчет об оценке №0110/23

I. Регистрация права собственности

записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
--------	---	--	---	--

10.04 Муниципальное предприятие "Благоустройство и ремонт жилищно-коммунального имущества" (г. Челябинск)
Лист № 198 от 05.11.2002.
Зарегистрировано в Росрегистрации № 01/01-18-01/330-392/2002-04
10.04.2002.

S = 12846,7 кв. м.



II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

по документам	фактически	Площадь участка			
		застроенная	Незастроенная площадь		
1	2	3	замощенная	озелененная	прочая
0,0	0,0	1322,3	0,0	0,0	0,0

III. Благоустройство здания - кв. м.

по документам	Отопление						Централиз. горячее водоснабжение	Ванны		
	от ТЭЦ	групп. котельн.	соб. котельн.	от АОГВ	лечное	другое		С центр. горяч. водосн.	С газовыми колонками	С дровяными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2112,4	2759,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2112,4	0,0	0,0	0,0

по документам	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализация
	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
2112,4	0,0	0,0	2767,6	0,0	0,0	0,0		2759,2	0,0

IV. Общие сведения

Назначение Гражданское

Использование Гостиница

Год постройки 2000

Количество мест (мощность), _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв м)	Высота (м)	Объем (куб м)
1	2	3	4	5	6
A2	Основной пристрой	1 этаж $41,70 \times 12,05 - 2,95 \times 21,50 + 7,10 \times 0,30 + 43,70 \times 20,15 - (2,0 \times 2,0 \times 2 \times 4) - 5,30 \times 3,30 - 0,75 \times 0,85 + 2,04 \times 7,60$ 2, 3 этажи $9,10 \times 21,50 + 12,05 \times 51,9 + 7,10 \times 0,30 + 1,80 \times 4,15$	1311,1	3,55	4654
A3	Чердак	$9,10 \times 21,50 + 12,05 \times 51,90 + 7,10 \times 0,30 + 1,80 \times 4,15$	830,6	5,8	4817
a2	Холодный пристрой	$2,25 \times 2,00 + (2,25 + 1,80) \times 2 \times 1,85 \times 2$	11,2	3,55	40
*	Лоджия	$0,85 \times 5,55 \times 4$	21,1		

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

А2 Основной пристрой Год постройки 2000 г. Число этажей III

Год капитального ремонта Г.

Год реконструкции

капитальности I

Вид отделки улучшенная

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Потери: уд. вес в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа %	эле-мента к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
фундамент	железобетонный		8	1	8	5	0,40		
стены	кирпичные		19	1	19	5	0,95		
перегородки	кирпичные		5	1	5	5	0,25		
полы	железобетонные плиты		8	1	8	5	0,40		
крыша	рулонная		6	1	6	20	1,20		
полы	линолеум по бетонной стяжке; керамическая плитка		9	1	9	10	0,90		
окна и двери	окна - металлопластиковые, двери - филленчатые		12	1	12	0	0,00		
столбы и столы	бетонные		4	1	4	10	0,40		
потолок	гипсокартон, штукатурка, побелка, покраска, плитка, подвесной потолок		12	1	12	10	1,20		
крыша	крыльца, отмостка		7	1	7	10	0,70		
отопление	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение		6	1	6	10	0,60		
электротехническое оборудование	электроосвещение, скрытая проводка, вентиляция		4	1	4	10	0,40		
Итого			100,0		100,0		7,4		

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

✓
VII. Техническое описание служебных построек

Литера а2 - Холодный Этажность 1 Износ, % 10
пристрой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по объему	Погреш. в %	Удельный вес с поправками
1	Фундамент	бетонный	11	1	11
2	Стены и перегородки	металлопластмассовые оштукатуренные	26	1	26
3	Перекрытия	металл с утеплителем по металлокаркасу	4	1	4
4	Крыша	рулонная	13	1	13
5	Полы	плитка	7	1	7
6	Прокмы	металлопластмассовые	14	1	14
7	Отделочные работы		18	0	0
8	Внутреннее освещение	скрытая проводка	4	1	4
9	Прочие работы	отмыстан	3	1	3
ИТОГО			100,0		82,0

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование строений и сооружений	№ табл.	Изме- рит.	Стоим. измерит. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. измерит. с поправк.	Количество по (объем, пло- щадь)	Восстановительн ая стоим. в ценах 1998 г.	% изно- са	Действительн ая стоим. в ценах 1998 г.
Основной пристрой	4/66 б	куб.м	31,4	1	31,40	670,08	11673,0	7 821 844	7	7 274 313
Холодный пристрой	28/164 а	куб.м	13,1	0,82	10,74	229,19	40,0	9 168	10	1 251

Отчет об оценке №0110/23

XI. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения),(р

	Восстановительная стоимость в ценах 1999 г.	Действительная стоимость в ценах 1999 г.
Основные строения	7 821 844,00р.	7 274
Холодный пристрой	9 168,00р.	8
ИТОГО:	7 831 012р.	7 2

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

_____ руб.

Инвентарный номер заказчика

06.03.2007

Исполнил:

Мартыросов Т.А.

06.03.2007

Проверил:

Усик В.Г.

06.03.2007

Начальник отделения

Максимова Т.



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
1	Гостиница крытого рынка. (Часть нежилого здания)		Усик В.Г.

XII. Ведомость последующих обследований

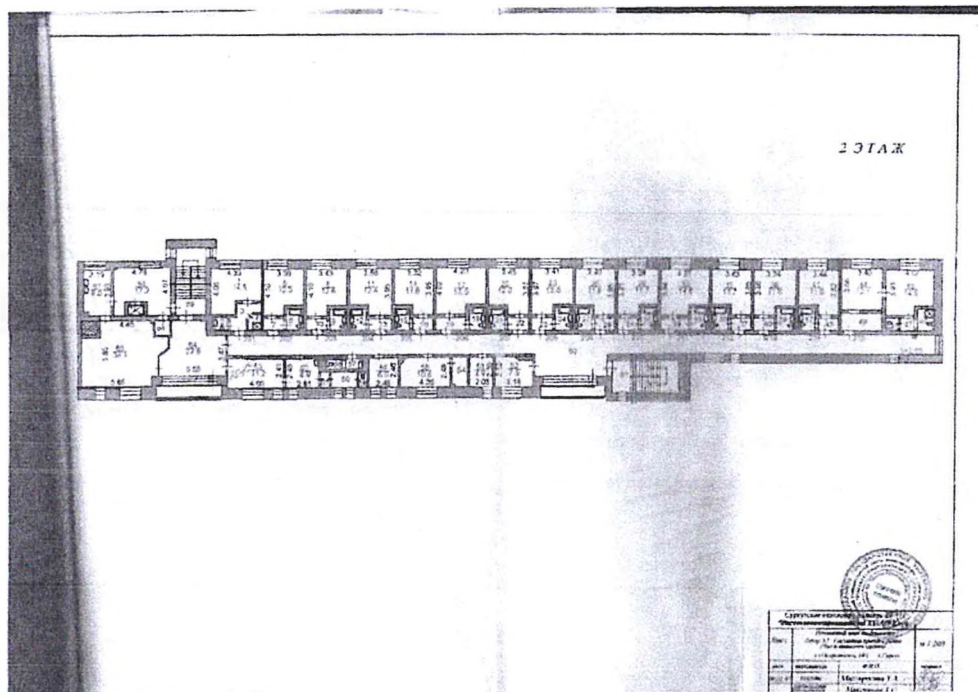
	г	г	г
Исполнил (Ф.И.О., должность)			
Проверил (Ф.И.О., должность)			
Начальник (Ф.И.О.)			

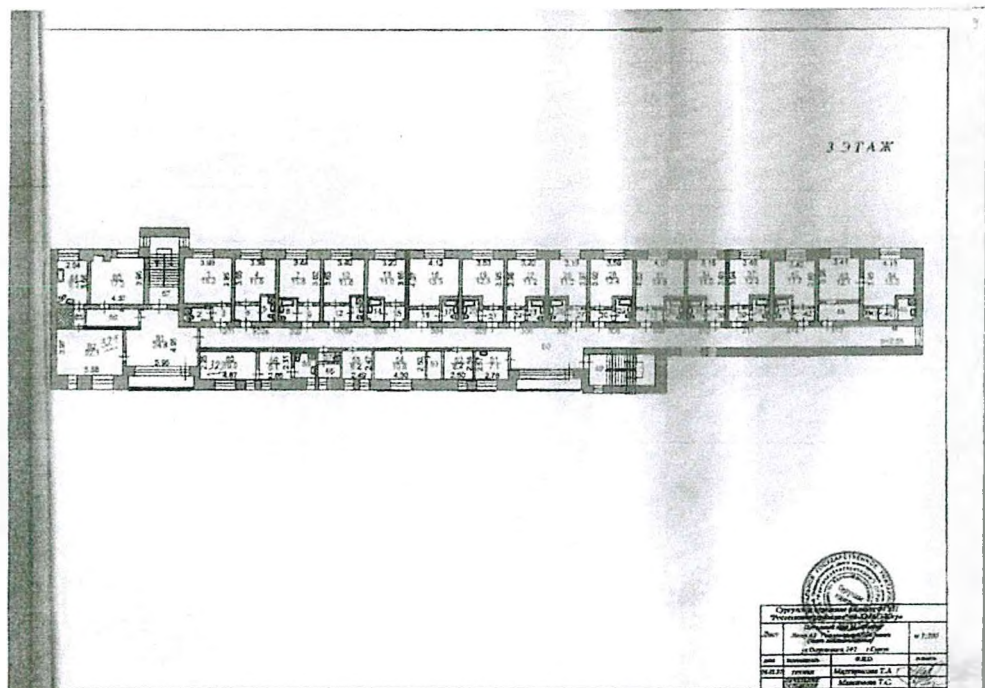
М.П.

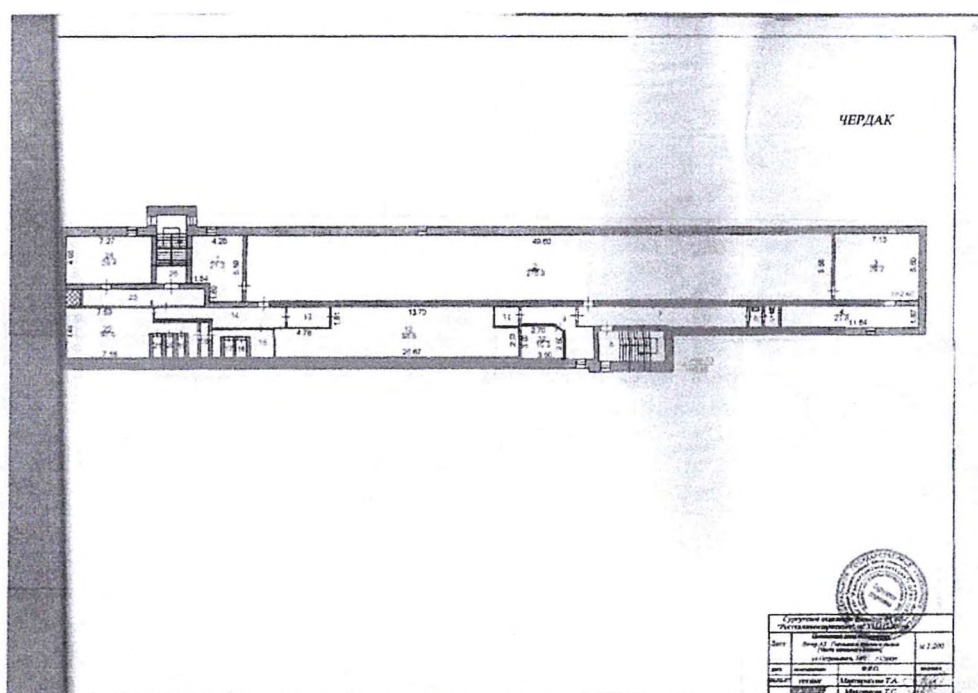
М.П.

М.П.











Отчет об оценке №0110/23

Форма № 1
на нежилые и жилые строения, имеющие
встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

ялица крытого рынка. (Часть нежилого здания)

г. Судгут, ул.Островского, 14/1

№ п/п	Метр помеще- ния	Метр ла- лужу страв- ной	Наименование частей помещения	Вариантная часть помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. принадлежащая под помещения:		Высота помещения по внутрен- нему обмеру	Итоговые суммы	Категория помещения
					основная	вспомогательная			
1	лест	1	лестничная клетка	6,68*3,00+1,28*1,50+5,6 2*5,37- 1,35*1,35/2+7,44*1,70- 0,25*1,07- 0,25*0,52+5,35*1,57- 0,88*0,30	71,6		3,30	71,6	
2		2	кабинет	2,70*5,34	14,4			14,4	
3		3	кабинет	2,79*5,37	15,0			15,0	
4		4	кабинет	2,43*5,36-0,52*2,36	11,9			11,9	
5		5	кабинет	3,80*2,57+3,16*3,27- 1,35*1,35/2	19,2			19,2	
6		6	кабинет	3,03*3,44	10,4			10,4	
7		7	архив	1,97*3,92-0,25*0,40		7,6		7,6	
8		8	подсобное	3,80*2,12-0,30*0,15		8,0		8,0	
9		9	кабинет	4,63*5,35-0,15*0,25	24,7			24,7	
10		10	кабинет	4,88*3,56	17,4			17,4	
11		11	кабинет	3,68*3,67	13,5			13,5	
12		12	кабинет	3,56*3,76	13,4			13,4	
13		13	кабинет	4,95*3,72	18,4			18,4	
14		14	кабинет	3,02*5,34-0,20*0,40	16,0			16,0	
15		15	кабинет	5,40*5,16-0,16*1,50	27,6			27,6	
16		16	комната отдыха	3,00*5,24-1,98*1,02	13,7			13,7	
17		17	санузел	1,92*0,82-0,20*0,20	1,5			1,5	
18		18	прачечная	2,41*5,31-1,20*0,83	11,8			11,8	
19		19	санузел	1,20*0,83	1,0			1,0	
20		20	прачечная	2,63*3,76	9,9			9,9	
21		21	коридор	2,64*1,38	3,6			3,6	
22		22	тамбур	1,43*1,80	2,6			2,6	
23		23	коридор	1,43*3,32	4,7			4,7	
24		24	тамбур	1,62*1,40	2,3			2,3	
25		25	подсобное	1,13*1,66	1,9			1,9	
26		26	кабинет	1,70*4,54-0,50*0,44	7,5			7,5	
27		27	коридор	1,16*1,68	1,9			1,9	
28		28	тамбур	2,00*1,69	3,4			3,4	
29		29	коридор	1,21*1,38	2,0			2,0	
30		30	подсобное	2,69*1,68	4,5			4,5	
31		31	венткамера	2,30*1,57	3,6			3,6	
32		32	венткамера	1,57*1,24	1,9			1,9	
33		33	коридор	5,02*1,68	8,4			8,4	
34		34	коридор	4,67*1,66	7,8			7,8	
35		35	коридор	17,69*1,46+0,09*3,67- 0,30*0,25*2	26,0			26,0	
36		36	лестничная клетка	5,65*2,70	15,3			15,3	
37		37	тамбур	1,75*2,40	4,2			4,2	
38		38	кабинет	2,82*5,60-0,30*0,40	15,7			15,7	
39		39	электрошлюзовая	2,98*2,79	8,3			8,3	

00000206000000000000000000085920000003881

112

Отчет об оценке №0110/23

№	II	16 санузел	1,44*1,96-0,20*0,20	2,8	2,8
17	коридор	1,76*1,05		1,8	1,8
18	комната	3,34*3,86-1,64*0,80	11,6		11,6
39	санузел	1,48*1,92-0,20*0,20		2,8	2,8
40	коридор	1,79*1,04		1,9	1,9
41	комната	3,44*3,82-1,73*0,91	11,6		11,6
42	санузел	1,47*1,92-0,20*0,20		2,8	2,8
43	коридор	1,03*1,70		1,8	1,8
44	комната	3,40*3,56	12,1		12,1
45	комната	4,07*3,93-1,58*0,91	14,6		14,6
46	душевая	1,40*1,91-0,20*0,18		2,6	2,6
47	коридор	1,21*1,08		1,3	1,3
48	туалет	1,16*1,10-0,30*0,30		1,2	1,2
49	коридор	1,50*1,38		5,1	5,1
50	коридор	27,47*1,68+6,18*3,59+1,75*25,95-0,33*0,32	113,6		113,6
51	лестничная клетка	5,65*2,70	15,3		15,3
52	подсобное	3,18*2,52-1,20*0,35-0,25*0,20		7,5	7,5
53	кладовая	2,03*2,39		4,9	4,9
54	подсобное	1,23*3,50-0,20*0,25		3,0	3,0
55	комната для курной	3,72*2,49+1,80*2,49/2*0,63	10,6		10,6
56	подсобное	2,45*2,46		6,0	6,0
57	санузел	1,46*0,82-0,20*0,20		1,2	1,2
58	санузел	0,84*1,32		1,1	1,1
59	санузел	0,73*1,30		0,9	0,9
60	коридор	2,21*1,30		2,9	2,9
61	коридор	1,29*0,73		0,9	0,9
62	парная/холодная	2,81*2,45	6,9		6,9
63	парная/холодная	2,41*4,66	11,2		11,2
64	холл	4,90*3,47+2,49*1,64/2*0,65+1,56*2,87*0,10*0,20-0,10*0,40	22,8		22,8
65	буфет	5,85*4,18+1,32*0,55+1,61+0,92/2*0,65+1,65*4,45-0,20*0,25	34,4		34,4
66	подсобное	1,28*1,48		1,9	1,9
67	мусочная	2,19*3,93-0,45*0,30		8,5	8,5
68	подсобное	4,78*4,07-1,89*1,18-0,10*0,30	17,2		17,2
69	лестничная клетка	2,45*5,70	14,0		14,0
Итого по этажу II				274,5	291,3
70	III				565,8
1	комната	3,95*3,85	15,2	2,65	15,2
2	санузел	1,22*2,24+0,54*0,20-0,15*0,22-0,20*0,86		2,6	2,6
3	коридор	1,50*1,34		2,0	2,0
4	комната	3,38*3,65-1,31*0,65	11,5		11,5
5	санузел	1,22*2,21-0,25*0,25		2,6	2,6
6	коридор	2,09*1,36-0,48*0,15		2,8	2,8
7	комната	3,44*3,62-0,42*1,64	11,8		11,8
8	санузел	1,50*1,96		2,9	2,9
9	коридор	1,85*1,38		2,6	2,6
10	комната	3,40*3,65-0,65*1,21	11,6		11,6
11	санузел	1,11*2,16		2,4	2,4

Отчет об оценке №0110/23

12	коридор	1,36*2,20		3,0	3,0
13	комната	3,20*3,65-0,50*1,46	11,0		11,0
14	санузел	1,38*1,96-0,25*0,25		2,6	2,6
15	коридор	1,74*1,36-0,10*0,20		2,3	2,3
16	комната	1,12*4,07-1,60*0,88	15,3		15,3
17	санузел	1,90*1,36-0,20*0,20		2,5	2,5
18	коридор	2,51*1,06		2,7	2,7
19	комната	3,50*3,93-1,72*0,90	12,3		12,3
20	санузел	1,38*1,87		2,6	2,6
21	коридор	1,74*1,05		1,8	1,8
22	комната	3,26*3,96-1,70*0,84	11,2		11,2
23	санузел	1,45*1,84		2,7	2,7
24	коридор	1,54*1,04		1,6	1,6
25	комната	3,19*3,97-1,67*0,90	11,2		11,2
26	санузел	1,37*1,90-0,20*0,20		2,6	2,6
27	коридор	1,53*1,05		1,6	1,6
28	комната	3,56*3,92-0,95*1,32	12,4		12,4
29	санузел	1,87*1,38-0,20*0,20		2,5	2,5
30	коридор	1,88*1,02		1,9	1,9
31	комната	4,07*4,02-1,75*0,92	14,8		14,8
32	санузел	1,15*1,90		2,8	2,8
33	коридор	0,94*2,37		2,3	2,3
34	комната	3,18*3,94-0,92*1,65	11,0		11,0
35	санузел	1,44*1,88-0,15*0,25		2,7	2,7
36	коридор	1,64*1,62		1,7	1,7
37	комната	3,48*3,94-0,90*1,50	12,2		12,2
38	санузел	1,95*1,44-0,20*0,20		2,8	2,8
39	коридор	1,80*1,11		2,0	2,0
40	комната	3,40*3,90-0,95*1,60	11,7		11,7
41	санузел	1,41*1,91		2,8	2,8
42	коридор	1,80*1,10-0,20*0,20		1,9	1,9
43	комната	3,11*3,56	12,1		12,1
44	комната	1,16*3,95-0,87*1,62	15,0		15,0
45	кухня	1,92*1,40-0,20*0,30		2,6	2,6
46	коридор	1,33*1,07		1,4	1,4
47	туалет	1,20*1,07-0,48*0,25		1,2	1,2
48	коридор	3,41*1,51		5,1	5,1
49	лестничная клетка	5,65*2,70		15,3	15,3
50	коридор	5,97*1,75	116,2		116,2
51	подсобное	0,35*0,35*6,16*1,89		7,1	7,1
52	кладовая	2,78*2,57		6,4	6,4
53	подсобное	2,50*2,54		3,0	3,0
54	кладовая	1,21*2,51		6,2	6,2
55	подсобное	2,49*2,47		2,2	2,2
56	подсобное	1,84*1,17		1,4	1,4
57	туалет	1,80*0,80-0,20*0,44		3,7	3,7
58	санузел	1,78*2,16-0,20*0,49		6,1	6,1
59	коридор	2,31*2,66		10,5	10,5
60	комната	4,67*2,25		24,8	24,8
61	холл	5,95*4,95-1,28*1,75-1,55*1,53-0,44*0,10-0,25*0,30		22,1	22,1
62	комната	5,56*3,97		1,3	1,3
63	коридор	0,89*1,51		9,3	9,3
64	санузел	2,53*3,68-0,20*0,25		17,2	17,2
65	коридор	3,80*4,37-0,32*0,60-0,14*0,80			