



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ул. Хохрякова, д. 47, г. Тюмень, Тюменская обл., 625000, т/ф (3452) 533-193
ocenka72@mail.ru, www.ocenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»


Н. А. Скрипник



29 февраля 2024 года

ОТЧЕТ

№ 890/24

об оценке объекта оценки – Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1

Заказчик:	Муниципальное казенное учреждение Нижневартовского района «Управление имуществом и земельными ресурсами»
Дата оценки:	29 февраля 2024 г.
Срок проведения оценки:	15 февраля 2024 г. – 29 февраля 2024 г.
Дата составления отчета:	29 февраля 2024 г.

г. Тюмень, 2024



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

29 февраля 2024 г.

Директору Муниципального казенного учреждения
Нижневартовского района «Управлением
имущественными и земельными ресурсами»
Н. Л. Желудковой

Уважаемая Нелли Леонидовна!

В соответствии с Договором № Д0512-23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества от 05 декабря 2023 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведена оценка Объекта оценки – **Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1 (Далее – Объект оценки).**

Оценка Объекта оценки произведена по состоянию на **29 февраля 2024 года.**

Итоговая величина оценки Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетом стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
<i>Общая</i>		
Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1	3 451 000,00 (Три миллиона четыреста пятьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек	3 190 500,00 (Три миллиона сто девяносто тысяч пятьсот) рублей 00 копеек
<i>В том числе</i>		
Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30	1 563 000,00 (Один миллион пятьсот шестьдесят три тысячи) рублей 00 копеек	1 302 500,00 (Один миллион триста две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1	1 888 000,00¹ (Один миллион восемьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек	

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости Объекта оценки, представлены в соответствующих разделах Отчета. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

¹ «Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения». (Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2021 г., ст. 146, п. 2, пп. 6).



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; общих стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»); специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611).

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»



Н. А. Скрипник



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	7
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	7
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	7
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	8
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	8
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	8
1.4. Порядковый номер отчета	8
1.5. Дата составления отчета	8
1.6. Основание для проведения оценки	9
1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	9
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
2.1. Объект оценки	10
2.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	10
2.3. Имущественные права на Объект оценки и их ограничения	10
2.4. Сведения об ограничениях (обременениях)	11
2.5. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	11
2.6. Цель оценки	11
2.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	11
2.8. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	11
2.9. Соблюдение требований законодательства	11
2.10. Форма представления итоговой величины стоимости	11
2.11. Вид стоимости	12
2.12. Дата оценки	12
2.13. Срок проведения оценки	12
2.14. Дата осмотра Объекта оценки	12
2.15. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	12
2.16. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	12
2.17. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	12
2.18. Форма составления отчета об оценке	12
2.19. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	12
2.20. Иные специфические требования к отчету об оценке	13
2.21. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин ..	13
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	14
3.1. Заявление о соответствии	14
3.2. Заявление о соблюдении	15
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика	16
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	17
4.1. Сведения о заказчике оценки	17
4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки	17
4.1.2. Полное наименование	17
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	17
4.1.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН	17



4.1.5.	Место нахождения	17
4.2.	Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	17
4.2.1.	Фамилия, имя, отчество оценщика	17
4.2.2.	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.....	17
4.2.3.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.....	17
4.2.4.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости.....	17
4.2.5.	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	18
4.2.6.	Стаж работы в оценочной деятельности	18
4.2.7.	СНИЛС оценщика.....	18
4.2.8.	Место нахождения оценщика	18
4.2.9.	Номер контактного телефона.....	18
4.2.10.	Адрес электронной почты	18
4.2.11.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	18
4.2.11.1.	Организационно-правовая форма	18
4.2.11.2.	Полное наименование	18
4.2.11.3.	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	18
4.2.11.4.	Дата регистрации/присвоения ОГРН	18
4.2.11.5.	Место нахождения	18
4.2.11.6.	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	18
4.3.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	18
5.	<i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>19</i>
5.1.	Ограничения и пределы применения полученного результата	19
5.2.	Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	19
5.2.1.	Общие допущения и ограничения	19
5.2.2.	Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки	21
5.2.3.	Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах	22
6.	<i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	<i>23</i>
6.1.	Информация о федеральных стандартах оценки.....	23
6.2.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки.....	23
6.3.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки.....	24
7.	<i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</i>	<i>25</i>
7.1.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	25
7.1.1.	Сведения об имущественных правах	25
7.1.2.	Сведения об обременениях.....	25
7.1.3.	Сведения о физических свойствах Объекта оценки	26
7.1.4.	Факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	27
7.1.5.	Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки	30
7.1.6.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	30
7.1.7.	Информация о текущем использовании Объекта оценки	30



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

7.1.8.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	30
7.1.9.	Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	30
7.2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	30
8.	<i>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	31
8.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	31
8.1.1.	Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки 31	
8.1.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе	32
8.1.3.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	33
8.1.4.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	33
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	33
8.3.	Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится Объект оценки.....	35
8.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	38
8.5.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	42
8.6.	Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов	42
8.7.	Выводы	49
9.	<i>АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	50
10.	<i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	51
10.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	51
10.2.	Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов	51
10.2.1.	Затратный подход	51
10.2.1.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	51
10.2.1.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	52
10.2.2.	Сравнительный подход	60
10.2.2.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ..	61
10.2.2.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	61
10.2.3.	Доходный подход.....	72
10.2.3.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	73
10.2.3.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	73
11.	<i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</i>	74
11.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	74
11.2.	Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода..	74
11.3.	Итоговое значение стоимости Объекта оценки	74
<i>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</i>		76



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки (Здание)

Объект оценки	Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30
Кадастровый (или условный) номер	86:11:0000000:1169
Оцениваемая площадь, кв. м	411,2
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/039/2011-113 от 13.09.2011 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88656841

Таблица 1.2. Информация об Объекте оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1
Кадастровый (или условный) номер	86:11:0501005:1283
Оцениваемая площадь, кв. м	4 854
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Склад мебельный и прилегающая территория
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:11:0501005:1283-86/050/2023-1 от 13.11.2023 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 г.

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

1.2.1. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

Таблица 1.3. Результаты оценки при применении затратного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30	1 563 230



1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Таблица 1.4. Результаты оценки при применении сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1	1 888 206

1.2.3. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

Доходный подход не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговая величина оценки Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетом стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки составляет:

Таблица 1.5. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
<i>Общая</i>		
Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1	3 451 000,00 (Три миллиона четыреста пятьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек	3 190 500,00 (Три миллиона сто девяносто тысяч пятьсот) рублей 00 копеек
<i>В том числе</i>		
Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30	1 563 000,00 (Один миллион пятьсот шестьдесят три тысячи) рублей 00 копеек	1 302 500,00 (Один миллион триста две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1	1 888 000,00 ² (Один миллион восемьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек	

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 890/24

1.5. Дата составления отчета

29 февраля 2024 г.

² «Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения». (Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2021 г., ст. 146, п. 2, пп. 6).



1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является Договор № Д0512-23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества от 05 декабря 2023 года, между Муниципальным казенным учреждением Нижневартковского района «Управлением имущественными и земельными ресурсами», - Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенных условиями договора. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1.

Полная характеристика Объекта оценки отражена в разделе 7 настоящего отчета об оценке.

2.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

В состав Объекта оценки входит – Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1.

2.3. Имущественные права на Объект оценки и их ограничения

Таблица 2.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки (Здание)

Объект оценки	Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/039/2011-113 от 13.09.2011 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88656841

Таблица 2.2. Информация об имущественных правах на Объект оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:11:0501005:1283-86/050/2023-1 от 13.11.2023 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 г.



2.4. Сведения об ограничениях (обременениях)

Таблица 2.3. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки (Здание)

Объект оценки	Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88656841

Таблица 2.4. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 г.

2.5. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки

Право собственности без учета ограничений (обременений).

2.6. Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объекта оценки для принятия управленческого решения.

2.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости Объекта оценки для принятия управленческого решения.

2.8. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке

Оценщику не известны.

2.9. Соблюдение требований законодательства

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

2.10. Форма представления итоговой величины стоимости

В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях Российской Федерации.



2.11. Вид стоимости

Рыночная стоимость (в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Предпосылки стоимости:

1. Предполагается сделка с Объектом оценки.
2. Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи.
3. Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка.
4. Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.
5. Характер сделки – сделка в типичных условиях.

2.12. Дата оценки

29 февраля 2024 г.

2.13. Срок проведения оценки

15 февраля 2024 г. – 29 февраля 2024 г.

2.14. Дата осмотра Объекта оценки

29 февраля 2024 г.

2.15. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Заказчиком предоставлены документы, количественно и качественно характеризующие Объект оценки.

2.16. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.17. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка

Согласно Договору № Д0512-23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества от 05 декабря 2023 года, допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка, отсутствуют.

2.18. Форма составления отчета об оценке

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

2.19. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке

Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться,



распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.

2.20. Иные специфические требования к отчету об оценке

Не предусмотрены.

**2.21. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения
иных расчетных величин**

Не требуется.



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии³

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.

- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а так же событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611), а также Стандартами и правилами оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденными Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г;

- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

- Оценщик произвел идентификацию Объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки.

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Центр экономического содействия» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Лицами, осуществляющими, оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее –

³ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ оценщик обязан:

- Быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- Представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- Представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- По требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении⁴

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- Требования Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования общих стандартов оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200); специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611);
- Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.;
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены.

3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.2.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной

⁴ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.



деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика⁵

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

Юридический адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26 этаж 6
офис 606

Телефон: (863) 299-42-29.

Адрес электронной почты: sro-mso@mail.ru

Официальный сайт: <http://www.sromso.ru/>

⁵ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки

Муниципальное казенное учреждение

4.1.2. Полное наименование

Муниципальное казенное учреждение Нижневартовского района «Управление имуществом и земельными ресурсами»

4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1138603009929

4.1.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН

23.10.2013 г.

4.1.5. Место нахождения

Юридический адрес: 628640, Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, д. Вампугол, ул. Зырянова, д. 10
Почтовый/фактический адрес: 628615, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Дзержинского, д. 19а

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Скрипник Надежда Анатольевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 01.02.2022 за регистрационным номером № 1524
тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30
e-mail: sro-mso@mail.ru
Юридический адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26 этаж 6 офис 606

4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №793494, от 05.04.2007 г. Курганского государственного университета

4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 021199-1 от 11.06.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 11.06.2024 г.



4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0029 от 26.07.2023 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2023 г. по 04.08.2024 г.

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года

4.2.7. СНИЛС оценщика

090-923-363 71

4.2.8. Место нахождения оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.9. Номер контактного телефона

8 (3452) 533-193

4.2.10. Адрес электронной почты

osenska72@mail.ru

4.2.11. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

4.2.11.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.11.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

4.2.11.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1077203038956

4.2.11.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

4.2.11.5. Место нахождения

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.11.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0046 от 25.12.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Не привлекались.



5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенных условиями договора. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

5.2. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка

5.2.1. Общие допущения и ограничения

- Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и достоверными. Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости Объекта оценки были сделаны на основании документов предоставленных Заказчиком и заверенных печатью и/или подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

Перед оценщиками не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно



обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках Объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

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

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем Объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель Объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на Объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 г. № 03-07-172/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.



- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

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

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки.

- Стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки).

- Мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.

5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость Объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики Объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект



оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.

- Принимая во внимание, что при оценке рыночной стоимости отсутствие информации о балансовой стоимости Объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, не является ценообразующим фактором и не может исказить характеристики Объекта оценки, оценка производится с учетом допущения, о том, что отсутствие указанной информации не оказывает влияния на точность и обоснованность расчетов и не приводит к недостоверности проведенной оценки.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованных при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

- В случае уточнения характеристик объектов-аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.

- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Информация о федеральных стандартах оценки

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов» (ФСО № XI), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 г. № 659.

6.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., стандарты оценки, перечисленные в пункте 6.1. настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Поскольку оценщик является членом Ассоциации «МСО» для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.



6.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: *Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1.*

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 7.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки (Здание)

Объект оценки	Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/039/2011-113 от 13.09.2011 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88656841

Таблица 7.2. Информация об имущественных правах на Объект оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:11:0501005:1283-86/050/2023-1 от 13.11.2023 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 г.

7.1.2. Сведения об обременениях

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- Сервитут;
- Ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- Доверительное управление;
- Аренда;
- Концессионное соглашение (форма государственно-частного партнёрства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);



- Арест имущества и другие.

Таблица 7.3. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки (Здание)

Объект оценки	Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88656841

Таблица 7.4. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 г.

7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Сведения о физических свойствах Объекта оценки, представлены в ниже следующей таблице. Описание недвижимого имущества составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 7.5. Информация об Объекте оценки (Здание)

Объект оценки	Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30
Кадастровый (или условный) номер	86:11:0000000:1169
Оцениваемая площадь, кв. м	411,2
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/039/2011-113 от 13.09.2011 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88656841

Таблица 7.6. Информация об Объекте оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1
Кадастровый (или условный) номер	86:11:0501005:1283
Оцениваемая площадь, кв. м	4 854
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Склад мебельный и прилегающая территория
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:11:0501005:1283-86/050/2023-1 от 13.11.2023 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район



Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 г.

7.1.4. Факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нижневартовск – город в России, административный центр Нижневартовского района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры. Расположен на берегу Оби в непосредственной близости от Самотлорского нефтяного месторождения и является одним из крупнейших центров российской нефтяной промышленности.

Начиная с 1960-х годов – эпохи активного освоения месторождений Западной Сибири – небольшой посёлок стал динамично развиваться и к настоящему времени превратился в современный, комфортный для жизни город.

Второй по численности город округа, один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации (Ханты-Мансийск) как по численности населения, так и по экономическому потенциалу. Один из самых безопасных городов России.

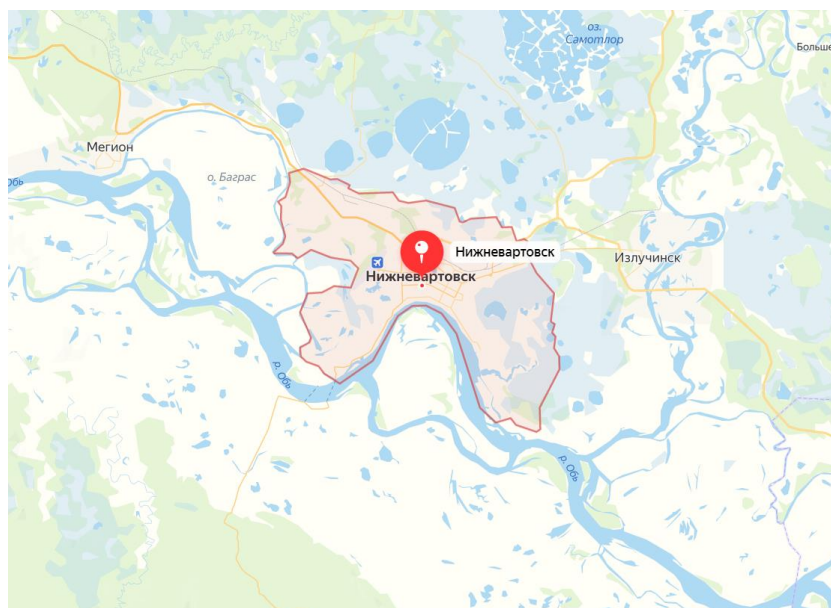


Рисунок 7.1. Местоположение города Нижневартовск

Нижневартовск расположен в континентальной климатической зоне. Климат характеризуется продолжительной зимой, длительным залеганием снежного покрова (200-210 дней), короткими переходными сезонами, поздними весенними и ранними осенними заморозками, коротким безморозным периодом (100-110 дней), коротким летом (10-14 недель). Зима характеризуется значительной межсуточной изменчивостью температуры воздуха, средняя величина которой составляет 5°C.

Годовой ход осадков относится к континентальному типу. В холодный период выпадает около 20% годовой суммы. Большая часть их выпадает в первые месяцы зимы. Максимальное за год количество осадков выпадает в летние месяцы года – с июня по август. В отдельные годы количество атмосферных осадков может значительно отклоняться от нормы. Годовой минимум



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

осадков отмечается в феврале. Снежный покров образуется в октябре – начале ноября, а его сход наблюдается в конце апреля – начале мая.

Как и весь округ приравнен к районам Крайнего Севера.

Среднегодовая температура воздуха – $-0,9^{\circ}\text{C}$. Относительная влажность воздуха – 78%. Средняя скорость ветра – 3,5 м/с.

Климат Нижневартовска													
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Средний максимум, °C	-9,3	-5,2	0,6	8,8	18,8	26,6	25,1	22,8	16,3	2,8	-5,1	-4,7	8,1
Средняя температура, °C	-21,2	-15,2	-6,5	1,9	8	17	17,3	14,7	8	-3,1	-15,4	-16,7	-0,9
Средний минимум, °C	-35,5	-29,4	-17,2	-5,9	-1,3	8,2	9,7	7,6	0,9	-10,3	-27,9	-30,1	-10,9
Норма осадков, мм	21	17	27	42	53	60	54	69	51	45	36	27	502

Источник: Погода в мире. Архив погоды в Нижневартовске, Meteoblue (осадки)

Рисунок 7.2. Климат города Нижневартовск

Вартовский Яр как пригодное для швартовки пароходов место упоминается с середины 1870-х годов. В 1888 году здесь была основана Нижне-Вартовская пристань. Первоначально пристань была только хозяйственным объектом, но в начале 20 века (по различным сведениям, в 1905 или в 1909 году) около неё возникло постоянное поселение, на 1911 год состоявшее из трёх дворов с 17 жителями.

В начале 1924 года образовался Нижневартовский сельский совет. 24 февраля 1962 года село Нижневартовское стало центром Нижневартовского района.

1965 год стал знаковым в истории будущего города – открытие Самотлорского нефтяного месторождения предопределило дальнейшую судьбу этой местности. Село Нижневартовское было преобразовано в посёлок Нижневартовский.

9 марта 1972 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР посёлок преобразован в город Нижневартовск.

Численность населения										
1959 ^[23]	1970 ^[24]	1972	1975 ^[25]	1976 ^[26]	1979 ^[27]	1982	1985 ^[28]	1986 ^[26]	1987 ^[29]	1989 ^[30]
2300	↗15 663	↗26 800	↗68 000	↘68 000	↗108 740	↗151 000	↗216 000	↘214 000	↘212 000	↗241 457
1990 ^[31]	1991 ^[26]	1992 ^[26]	1993 ^[26]	1994 ^[26]	1995 ^[28]	1996 ^[28]	1997 ^[32]	1998 ^[28]	1999 ^[33]	2000 ^[34]
↗249 000	↘247 000	↘243 000	↘242 000	↘241 000	↘241 000	↘239 000	↘235 000	↗239 000	↘235 600	↘233 900
2001 ^[28]	2002 ^[35]	2003 ^[23]	2004 ^[36]	2005 ^[37]	2006 ^[38]	2007 ^[39]	2008 ^[40]	2009 ^[41]	2010 ^[42]	2011 ^[43]
↗238 100	↗239 044	↘239 000	↗239 800	↗240 100	↗240 800	↗242 000	↗243 500	↗245 872	↗251 694	↗252 488
2012 ^[44]	2013 ^[45]	2014 ^[46]	2015 ^[47]	2016 ^[48]	2017 ^[49]	2018 ^[50]	2019 ^[51]	2020 ^[52]	2021 ^[3]	
↗258 780	↗263 228	↗265 994	↗268 456	↗270 846	↗274 575	↗275 429	↗276 503	↗277 668	↗278 725	

Рисунок 7.3. Численность населения города Нижневартовск

Наибольшая доля в промышленном комплексе Нижневартовска приходится на предприятия, добывающие полезные ископаемые – 62%. На сферу производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 28%, на обрабатывающие производства – 10%.

Основой экономики Нижневартовска является нефтегазовая отрасль, добыча нефти и попутного нефтяного газа. Кроме того, эксплуатируются два газоперерабатывающих комплекса.

К обрабатывающим производствам Нижневартовска относятся производство нефтепродуктов, производство машин и оборудования, производство стройматериалов и производство пищевых продуктов.

В структуре производства пищевых продуктов наибольшую долю занимают колбасные изделия, молочная продукция. Качество выпускаемых товаров и новейшие технологии производства соответствуют мировым стандартам и регулярно отмечаются на всероссийских конкурсах, выставках и ярмарках различных уровней.

Обслуживанием электрохозяйства Нижневартовска занимается ОАО «Горэлектросеть».



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

В городе работают два мясоперерабатывающих предприятия, птицефабрика, молокозавод, пивоваренный завод, четыре хлебкомбината, рыбоперерабатывающий завод.

Помимо мощного нефтегазового комплекса в Нижневартовске имеется развитая производственная отрасль, а именно строительные организации, заводы по производству строительных материалов. В Нижневартовске создана крупная база производственной индустрии: строительные организации, ремонтные предприятия, предприятия материально-технического снабжения.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>, <https://yandex.ru/maps/>.

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость объектов недвижимости и земельных участков во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Объект оценки – Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1.

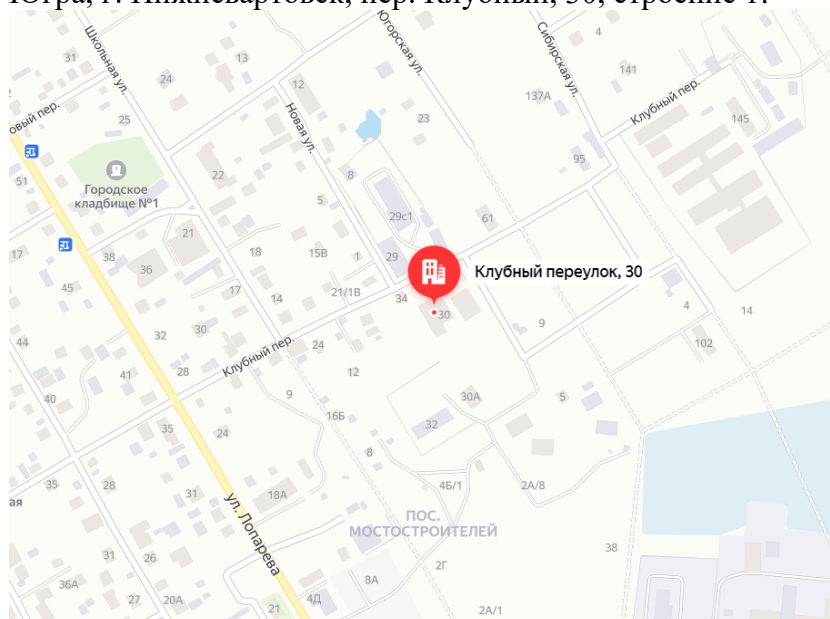


Рисунок 7.4. Район местонахождения Объекта оценки

Окружающая застройка – жилая застройка, административная застройка, промышленная застройка.

К Объекту оценки имеется подъезд – асфальтированная дорога.

В целом местоположение можно охарактеризовать как среднее.

Рельеф местности: ровный.

Состояние окружающей среды: чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

Источник информации: <http://ru.wikipedia.org.>, <https://maps.yandex.ru>.



7.1.5. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости Объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Обоснование износа приведено в разделе 10 настоящего отчета об оценке.

Земельные участки не подвергаются износу.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

7.1.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

Согласно Гражданскому кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- Движимое имущество;
- Недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку Объект оценки относится к недвижимому имуществу.

7.1.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки

На основе визуального осмотра, а также согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки используется в соответствии с назначением.

7.1.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не обнаружены.

7.1.9. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки

Сведения о балансовой стоимости не предоставлены. Наличие или отсутствие балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.

7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88656841;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 г.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Информация о социально-экономическом положении России за январь-декабрь 2023 года

Таблица 8.1. Основные показатели ВВП, доходов

	2023 г.	В % к 2022 г.	Справочно: 2022 г. в % к 2021 г.
Валовой внутренний продукт	171 041,0 ¹⁾	103,6 ¹⁾	98,8
Реальные располагаемые денежные доходы	-	105,4 ²⁾	99,0

1) Первая оценка.
2) Оценка.

Таблица 8.2. Основные показатели инвестиций

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно: январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд. руб.	20 017,8	110,0	105,4

Таблица 8.3. Основные показатели промышленной и социальной сферы

	2023 г.	В % к 2022 г.	Декабрь 2023 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.	2022 г. в % к 2021 г.	декабрь 2022 г. в % к декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	105,1	-	105,5	111,9	99,6	97,4	111,6
Индекс промышленного производства	-	103,5	-	102,7	109,7	100,7	97,8	111,6
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	8 341,3	99,7	316,3	105,5	58,1	111,3	107,2	41,3
Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади жилых помещений	110,4	107,5	17,2	182,2	245,3	111,0	82,8	173,4
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	5 547,2	99,4	470,1	99,5	101,3	97,7	95,7	102,4
в том числе железнодорожного транспорта	2 638,0	100,0	209,0	93,4	96,3	99,9	100,8	100,9
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	47 404,9	106,4	4 943,5	110,2	116,9	95,5	89,6	117,2
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	14 770,7	104,4	1 358,8	104,7	105,3	105,0	103,1	105,2
Индекс потребительских цен	-	105,9	-	107,4	100,7	113,8	111,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	104,0	-	119,2	96,9	111,4	96,7	99,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	2,4 ³⁾	81,4	2,3	82,5	102,5	81,3	86,2	101,1



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,5 ³⁾	75,9	0,4	75,2	100,6	48,7	72,6	101,4
--	-------------------	------	-----	------	-------	------	------	-------

Таблица 8.4. Основные показатели заработной платы

	Январь-ноябрь 2023 г.	В % к январю-ноябрю 2022 г.	Ноябрь 2023 г.	В % к		Справочно		
				ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.	январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.	ноябрь 2022 г. в % к	
							ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (номинальная), руб.	70 969,0	113,8	73 383,0	115,2	99,4	112,7	112,3	100,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (реальная), руб.	-	107,6	-	107,2	98,3	98,9	100,3	100,5

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>.

8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

Информация о социально-экономическом положении Ханты-Мансийского автономного округа-Югры за январь-декабрь 2023 года

Таблица 8.5. Основные показатели

	Декабрь 2023 г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-декабрь 2023 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно
					январь-декабрь 2022 г. в % к январю-декабрю 2021 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	96,8	-	97,6	103,1 ³⁾
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн. рублей	58 194,4	106,4	477 211,1	105,9	95,2
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	249 870,0	193,0	955 275,0	108,8	97,7
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км	205,9	106,9	2 239,6	104,1	91,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	55 321,4	103,5	557 635,2	109,4	94,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	14 762,3	104,8	165 107,5	103,2	103,9
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода	-	104,6	-	102,3	108,6
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾	-	147,4	-	103,8	109,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода	-	103,2	-	99,0	115,0



Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода	-	108,0	-	108,4	112,9
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода	-	85,3	-	119,7	152,5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ (номинальная), рублей	97 472,0	110,8	103 642,0	110,2	113,7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ (реальная), рублей	-	105,7	-	107,9	104,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,8	79,9	-	-	-
<i>1) По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».</i> <i>2) Абсолютные показатели за ноябрь, январь-ноябрь 2023 г., относительные – в % к ноябрю, январю-ноябрю 2022 г. и январю-ноябрю 2021 г.</i> <i>3) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470)</i>					

Источник информации: <https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712>.

8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Не выявлено.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков



недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Таблица 8.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки (Здание)

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок земельных участков • Рынок зданий и сооружений • Рынок встроенных помещений • Рынок предприятий, как имущественных комплексов 	Рынок зданий и сооружения
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> • Активный рынок недвижимости • Неактивный рынок недвижимости 	Неактивный рынок недвижимости
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок купли-продажи • Рынок аренды • Рынок ипотеки • Рынок вещных прав 	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> • Первичный рынок недвижимости • Вторичный рынок недвижимости 	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> • Уникальные объекты • Редкие объекты • Широко распространенные объекты 	Редкие объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> • Доходная недвижимость • Условно доходная недвижимость • Бездоходная недвижимость 	Условно доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района Объекта оценки)	Отдельно стоящее здание производственно-складского назначения

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки – рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Все земли, помимо целевого назначения, имеют определенный, документально закрепленный вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях, и на землях населенного пункта.

Таблица 8.7. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ)	Номер ВРИ
Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
		Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ	
		Коммунальное обслуживание	
Земельные участки под коммерческую	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
		Земельные участки для размещения гостиниц	



застройку	Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
	Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организаций общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 54-55).

Таблица 8.8. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки (Земельный участок)

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none">• Рынок земельных участков• Рынок зданий и сооружений• Рынок встроенных помещений• Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок земельных участков
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none">• Активный рынок недвижимости• Неактивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none">• Рынок купли-продажи• Рынок аренды• Рынок ипотеки• Рынок вещных прав	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none">• Первичный рынок недвижимости• Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none">• Уникальные объекты• Редкие объекты• Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none">• Доходная недвижимость• Условно доходная недвижимость• Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района Объекта оценки)	Земельный участок под индустриальную застройку

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки – рынок земельных участков под индустриальную застройку.

8.3. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится Объект оценки

Рынок коммерческой недвижимости – это динамично развивающаяся отрасль, играющая ключевую роль в экономике любой страны. Она охватывает широкий спектр объектов: от офисных и торговых помещений до складов и производственных комплексов. Влияние глобализации, технологических инноваций, а также экономических и политических изменений делает этот сектор особенно интересным для инвесторов, арендаторов и девелоперов.



На сегодняшний день рынок коммерческой недвижимости демонстрирует тенденции роста, что связано с укреплением экономической стабильности в мире. Основными драйверами роста являются увеличение потребительского спроса, расширение сферы услуг и промышленное развитие. Важно отметить и роль технологического прогресса, который приводит к появлению новых форматов коммерческой недвижимости, таких как центры e-commerce и коворкинги.

Коммерческая недвижимость всегда привлекала инвесторов благодаря своей способности генерировать стабильный доход. В условиях низких процентных ставок и волатильности финансовых рынков, она выступает как надежный инструмент для сохранения и приумножения капитала. Особенно актуальны инвестиции в объекты класса А, расположенные в крупных городах с развитой инфраструктурой и высоким уровнем деловой активности.

Одной из ключевых тенденций является увеличение спроса на гибкие офисные решения. Это связано с развитием удаленной работы и необходимостью оптимизации рабочих пространств. Также растет интерес к "зеленым" зданиям, которые соответствуют экологическим стандартам и позволяют снижать операционные расходы. В развивающихся странах большой потенциал представляют собой индустриальные парки и логистические центры. В то же время в развитых странах акцент делается на реконструкцию старых зданий и создание многофункциональных комплексов, сочетающих в себе офисы, торговые и развлекательные пространства.

Несмотря на свои перспективы, также содержит ряд рисков. К ним относятся изменения в законодательстве, экономическая нестабильность, колебания валютных курсов и возможные экологические проблемы. Для минимизации рисков важно проводить тщательный анализ рынка и принимать во внимание все возможные сценарии развития событий.

В долгосрочной перспективе рынок коммерческой недвижимости обещает быть жизнеспособным и динамично развивающимся. Ожидается, что будущее принесет новые формы владения и использования коммерческой недвижимости, в том числе через развитие цифровых технологий и увеличение числа международных сделок. Также важным фактором станет усиление тренда на устойчивое развитие и экологическую ответственность.

Рынок представляет собой сложную, но перспективную сферу для инвестиций и бизнеса. Его динамичное развитие, постоянное внедрение новых технологий и взаимодействие с глобальными экономическими процессами делают этот рынок одним из ключевых элементов мировой экономики. Успех в этой сфере требует глубокого понимания всех ее аспектов, гибкости и способности адаптироваться к меняющимся условиям.

Рекордный объем инвестиций в недвижимость России в 2023 году – результат не только ухода иностранных игроков, но и роста продаж коммерческой недвижимости со стороны российских собственников.

В январе-ноябре 2023 года общий объем инвестиций в недвижимость России достиг 684 млрд. руб., превысив на 51% результат 2022 года.

Вложения в сегменты коммерческой недвижимости выросли более чем в 2 раза (относительно 2022 года) до 530 млрд. руб. в январе-ноябре 2023 года. Большой вклад в данный результат внесли не только продажи объектов иностранными собственниками (43% от объема продаж коммерческой недвижимости за период или 228 млрд. руб.), но и российские продавцы (57% от объема продаж коммерческой недвижимости в январе-ноябре 2023 года или 302 млрд. руб.).

В структуре общего объема инвестиций в январе-ноябре 2023 года лидером стал сегмент торговой недвижимости, доля которого выросла до 36% (по сравнению с 9% в 2022 году) за счет крупных сделок с иностранными и российскими продавцами. Доля инвестиций в жилой девелопмент снизилась до 22% (по сравнению с 43% в 2022 года).

2023 год был очень результативным для складского сегмента. Складской рынок не только успешно восстановился после потрясений 2022 года, но и обновил ряд рекордов.



Высокий спрос на складские площади связан с ростом российского бизнеса, продолжающимся обновлением логистической инфраструктуры, а также стремительным развитием онлайн торговли.

Именно онлайн ритейл остаётся ключевым драйвером спроса в 2023 году. Лидирующую позицию в структуре сделок он сохраняет третий год. Всего с начала 2023 года онлайн ритейлеры уже арендовали либо приобрели более 2 млн кв. м складских площадей. При этом до конца года ожидается закрытие ещё ряда крупных сделок с компаниями этого сегмента.

Главными вызовами, с которыми складской рынок столкнулся в этом году, стали дефицит свободных площадей и стремительно растущие ставки аренды.

Такой рост вызван рядом факторов: во-первых, усилением дефицита предложения на фоне высокого спроса, а также ростом цен на строительные материалы, повышением ключевой ставки и, как следствие, удорожанием банковского финансирования, ростом стоимости земельных участков, удорожанием рабочей силы и др.

Офисный рынок продемонстрировал новые рекорды, и мы увидели активное развитие тенденций, наметившихся еще в прошлом году.

Объём новых сделок аренды и купли-продажи уже по результатам I-III кв. 2023 превысил итоги прошлого года на 20%, достигнув 1,4 млн. кв. м.

Лидерами в структуре спроса в 2023 году стали компании отрасли «IT и телеком» с долей рынка в 21%, что связано с несколькими крупными сделками. Второе место заняли компании финансовых услуг - 17%. Важно отметить, что в 2023 году драйверами спроса стали компании, так или иначе связанные с госсектором, их доля в общем спросе составила 13%.

Помимо этого, мы увидели активный рост сегмента розничной купли-продажи. На развитие этого тренда повлияли повышенный спрос на покупку офисов в качестве инвестиционного инструмента, а также появление на рынке качественного доступного предложения в мелкую нарезку.

В 2023 году произошли некоторые изменения в коммерческих условиях аренды. Сроки договоров стали короче, плюс арендаторы стали предпочитать возможность расторжения через 1-2 года. Помимо этого, у арендаторов стал популярен двусторонний брейк в договорах аренды. В связи с этим, арендодатели пока еще продолжают проявлять гибкость, даже несмотря на переориентацию конъюнктуры офисного рынка в сторону рынка собственника.

В 2024 году ожидается рост ставок аренды на фоне сокращения вакантных площадей и влияния инфляционных процессов. Цены на строящиеся офисные площади могут вырасти под влиянием факторов увеличения себестоимости строительства, а также удорожания кредитных ресурсов в связи с подъемом ключевой ставки. Вслед за ростом стоимостей в объектах нового строительства, цены на существующие офисы ожидаемо будут расти, но уже в меньших темпах.

Рост цен на земельные участки ожидается и в ближайшие годы.

Эксперты прогнозируют, что спрос на земельные участки будет расти из-за развития городов, создания новых рабочих мест и увеличения населения. Это благоприятная ситуация для инвесторов, но также может привести к увеличению конкуренции и, как следствие, к росту цен.

При выборе инвестиций в землю важно учитывать местоположение участка и его потенциал для развития. Участки в коммерческих или промышленных зонах обычно дорожают быстрее, чем участки в жилых районах.

Рынок земли становится все более профессиональным, и инвесторы все чаще обращаются к анализу данных и экономическим показателям для прогнозирования изменений в территориальном развитии.

Прогнозы на рост цен на землю в 2024 году зависят от развития экономики, изменения спроса на недвижимость и развития инфраструктуры.



Земельные участки в последние годы пользуются большой популярностью в качестве инструмента для инвестиций, при этом каждая перепродажа увеличивает стоимость такой земли для нового владельца и делает ее всё менее доступной. В некоторых крупных городах наиболее перспективные участки за последние несколько лет подорожали в 2–3 раза.

С момента пандемии спрос на земельные участки и дома в экономсегменте стабильно растёт, однако вместе с ним увеличивается и предложение.

Рынок загородного строительства более гибкий. В отличие от многоквартирных домов, здесь сроки строительства, как правило, не превышают одного сезона, поэтому увеличение спроса достаточно быстро приводит к росту объема предложения. В 2022 году часть покупателей стала переориентироваться с покупки готового дома на приобретение земельного участка под строительство собственными силами. Такие покупатели хотят сэкономить при строительстве, спрос стали подогревать и расширившиеся программы у банков на строительство нового дома или завершение, поэтому интерес начал расти и в сегменте недостроев. При этом, если раньше основной спрос на земельные участки приходился на весну и лето, то теперь всё больше покупателей начали искать земельные участки зимой.

Доступных по цене участков в непосредственной близости к крупным российским городам становится всё меньше и радиус поиска земли под строительство собственного дома расширяется на более удаленные, но доступные по цене земельные участки.

Загородный рынок не так зависит от ипотечного кредитования, как новостройки, поэтому резкий рост ипотечных ставок в марте не оказал на него негативного влияния.

Спрос смещается в сторону покупки земельных участков. Особенно ярко эта тенденция проявилась весной 2022 года, когда до 40% всего потенциального спроса приходилось именно на земельные участки (обычная доля такого спроса — не более четверти). К лету тренд стал менее выраженным, но по-прежнему доля спроса на участки выше, чем год назад.

В том числе так россияне пытаются сохранить сбережения, то есть покупка участков — это инвестиция. Кроме того, на фоне рекордного спроса 2020–2021 годов на рынке мало ликвидных домов — найти подходящий объект все сложнее. Поэтому строительство дома становится выходом из ситуации.

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/657819089a7947117b9296d8>, <https://cpp-group.ru/baza-znaniy-smp/poleznye-stati-i-sovety/rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti/>, <https://iz.ru/>, <http://ludiipoteki.ru/news/>.

8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

Объект оценки (Здание) относится к сегменту отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения. Для анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, был отобран перечень объектов, представленных на сайтах недвижимости <https://hmap.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке объектов производственно-складского назначения, на дату оценки — 29 февраля 2024 г. во исполнение тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Поэтому были проанализированы предложения о продаже недвижимости за 2023-2024 гг., но не позднее даты оценки — 29 февраля 2024 г.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Таблица 8.9. Информация о предложении отдельно стоящих объектов коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения на территории города Нижневартовска к продаже

№ п/п	Местонахождение объекта	Назначение объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	Дата публикации/обновления	Описание объекта	Источник информации
1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, 97, стр. 6	Отдельно стоящее здание (производство)	5 020	114 800 000	22 869	24.01.2024	Этажность – 1, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_5020_m_3881693571
2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 2П-2, 71Б, стр. 6	Производственный комплекс	1 823,2	5 143 708	2 821	29.01.2024	Этажность – 1, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_1823.2_m_2650129954
3	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, 5П, стр. 8	Отдельно стоящее здание (склад)	310	3 400 000	10 968	15.01.2024	Этажность – 1, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_310_m_2565033289
4	Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, 1П	Отдельно стоящее здание (производство)	33 530	139 611 678	4 164	09.01.2024	Этажность – 1-2, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_33530_m_2208754383

Анализ рынка продажи отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения на территории города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа свидетельствует о том, что рынок развит слабо. Объекты реализуются совместно с земельными участками, на которых они расположены. Рыночная стоимость реализации имущества, указанная в объявлении, предполагает стоимость за здания и земельные участки совместно. Уточнений о стоимости непосредственно здания (без учета земельных участков) не выявлено. Выделение стоимости непосредственно объекта из общей стоимости реализуемого имущества, указанной в объявлении, не представляется возможным. Наблюдается разброс в ценах. Согласно проведенному анализу, рыночная стоимость 1 квадратного метра отдельно стоящего здания производственно-складского назначения может находиться в диапазоне от 2 821 до 22 869 рублей.

На дату оценки Оценщиком не было выявлено предложений, аналогичных оцениваемому.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Поскольку отсутствует информация для применения сравнительного или доходного подходов, в рамках настоящей оценки для оценки здания будет применен затратный подход как единственный возможный подход.

Объект оценки (Земельный участок) относится к сегменту земельных участков под индустриальную застройку. Для анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, был отобран перечень объектов, представленных на сайтах недвижимости <https://hmap.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке объектов под индустриальную, коммерческую застройку, на дату оценки – 29 февраля 2024 г. во исполнение тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Поэтому были проанализированы предложения о продаже недвижимости за 2023-2024 гг., но не позднее даты оценки – 29 февраля 2024 г.

Таблица 8.10. Информация о предложении земельных участков под индустриальную, коммерческую застройку на территории города Нижневартовска к продаже

№ п/п	Местонахождение объекта	Назначение объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	Дата публикации/обновления	Описание объекта	Источник информации
1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 4ПС	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	20 000	19 400 000	970	18.01.2024	Имеются улучшения (постройки)	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/289997284/
2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, № 25 панель	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	3 971	2 500 000	630	06.01.2024	Свободен от улучшений	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/296964538/
3	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, 29	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	3 000	4 500 000	1 500	26.10.2023	Имеются улучшения (постройки)	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/190951418/
4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Больничный, 15, стр. 2	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	7 000	16 500 000	2 357	31.12.2023	Имеются улучшения (постройки, оборудование)	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/232981414/
5	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, район НВ ГПЗ, ул. ГПЗ, 17	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	10 000	12 490 000	1 249	29.12.2023	Имеются улучшения (постройки)	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1152841420



6	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 2П-2, 71Б, стр. 4	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	11 000	2 500 000	227	25.12.2023	Свободен от улучшений	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_2067954969
7	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, панель № 23	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	16 400	8 000 000	488	13.12.2023	Свободен от улучшений	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_164_ga_promnaznacheniya_2523432301
8	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 2ПС, 4В, стр. 1	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	33 800	17 500 000	518	14.12.2023	Имеются улучшения (постройки)	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_338_ga_promnaznacheniya_3510692396
9	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, № 25 панель	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	4 400	2 700 000	614	06.12.2023	Свободен от улучшений	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/296019704/

В результате изучения информации в объявлениях выявленных предложений, определено следующее:

- объекты №№ 1, 3, 4, 5, 8 реализуются совместно с улучшениями, расположенными на территории земельных участков. Стоимость реализации имущества, указанная в объявлении, предполагает общую стоимость земельный участок и все улучшения, расположенные на его территории. Уточнений о стоимости земельных участков и улучшений отдельно друг от друга не выявлено. Выделение стоимости непосредственно земельного участка из общей стоимости реализуемого имущества (то есть без учета стоимости улучшений) не представляется возможным. Применение данных объектов в расчетах в качестве аналогов приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данных объектов в пользу других;

- объект № 6 отражает разброс ценового диапазона на земельные участки под индустриальную, коммерческую застройку. Применение в расчетах в качестве аналогов объектов со значительными расхождениями по фактору стоимости приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данного объекта в пользу других.

С учетом анализа рынка для целей настоящей оценки в качестве объектов-аналогов выбраны объекты №№ 2, 7 и 9, поскольку они наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и применимы в расчетах.

Анализ рынка продажи земельных участков под индустриальную, коммерческую застройку на территории города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа-Югры свидетельствует о том, что рынок развит, является активным. Согласно проведенному анализу рынка, рыночная стоимость 1 квадратного метра земельного участка может находиться в диапазоне от 227 до 2 357 рублей без учета корректировок.

Источник информации: <https://www.avito.ru>, <https://hmao.cian.ru/> и др.



8.5. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов, обычно, учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются объекты, подбираются аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты-аналоги по этим параметрам отличаются от Объекта оценки.

Помимо спроса и предложения, рыночная стоимость земельного участка складывается из следующих ценообразующих факторов:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи/аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Период продажи/аренды;
- Наличие улучшений;
- Местоположение;
- Наличие коммуникаций;
- Назначение;
- Физические характеристики объекта (площадь).

На стоимость недвижимости оказывает влияние местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости.

8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Ценообразование по отдельным объектам носит весьма специфический характер, основными критериями которого являются индивидуальные характеристики самого объекта, и не отражает тенденции формирования стоимости на рынке.

Ценообразующие факторы для зданий и сооружений

В рамках настоящей оценки Оценщиком не было выявлено предложений, которые могли бы быть использованы в качестве аналогов в рамках сравнительного или доходного подходов. Поскольку отсутствует достаточное количество информации для применения сравнительного или доходного подходов, в дальнейших расчетах будет использован затратный подход. Для применения затратного подхода имеется необходимая информация о технических, количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта.

При оценке затратным подходом моделируется процесс формирования цены продавца (предложения) исходя из соображений покрытия ценой всех произведенных издержек и получения достаточной прибыли. Поскольку методы затратного подхода исходят часто не из реальных цен на аналогичные объекты, а из рассчитанных нормативных затрат и нормативной прибыли, влияние ценообразующих факторов исключено.



Таблица 8.11. Ценообразующие факторы для сооружений

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Местоположение	Поправка на местоположение (региональный коэффициент) вносится согласно данным справочника.	В данном случае в качестве корректировки на местоположение (климатический район) используются коэффициенты в соответствии с данными Справочников Ко-Инвест
Удорожание СМР	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т.д.	Для учета изменения цен во времени были использованы Справочники Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве»
Конструктивные особенности объекта	Физические характеристики определяют полезность (следовательно, и стоимость) самого Объекта оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д.	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 100%.

Ценообразующие факторы для земельных участков

Передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Земельная аренда – это соглашение между двумя лицами (юридическими, физическими), в котором одна из сторон – собственник земли, а вторая оформляет во временное пользование интересующий участок для ведения предпринимательской или прочих видов деятельности.

Основной земельной аренды является договор, в котором оговорены основные условия сделки – сроки, права и обязанности сторон, особенности использования, возможности продления и прочие аспекты.

На сегодняшний день существуют два варианта оформления земли во временное пользование:

Краткосрочная аренда. Подразумевает оформление договора на незначительный временной промежуток (обычно 5-10 лет) с возможностью продления по завершении срока действия договора. Краткосрочная аренда земли часто оформляется для строительства или восстановления имеющихся объектов, возведения новых сооружений, обустройства парковок, благоустройства парков и так далее.

Долгосрочная аренда особенность договора – оформление земли на длительный период (обычно 49 лет). Земельная аренда на столь большой срок необходима в случае длительной эксплуатации выбранного объекта, организации предпринимательской деятельности, а также при дальнейших планах оформления участка в личную собственность.

Кроме этого выделяют еще бессрочную аренду, которая не имеет фиксированных ограничений по сроку, кроме одного – верхнего предела, который составляет 49 лет. Любая из сторон имеет право расторгнуть такое соглашение в любой момент при условии заблаговременного согласования своих действий.



Таблица 8.12. Коэффициенты для корректировки на передаваемые права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 82).

Условия финансирования

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на условия рынка (уторгование).

Характеристика рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, зависят от активности соответствующего сегмента рынка.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и покупателей, редкими сделками.

В рамках настоящего отчета об оценке для расчетов целесообразно использовать коэффициенты на уторгование для активного рынка.



Таблица 8.13. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7	10,9	12,5
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1	9,3	10,8
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4	13,0	15,9
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8	8,6	11,0
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8	7,8	9,7
Земельные участки под объекты рекреации	12,9	11,8	14,0
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6	10,7	12,5

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 268).

Период продажи

Под корректировкой цен на период продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Таблица 8.14. Коэффициенты для корректировки на период продажи

Класс объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	8	5
Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	9	6
Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12
Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	25	14

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции – типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2024 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda-1>)

Наличие улучшений

В соответствии с п. 20 ФСО №7 «рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».



Возможность подключения коммуникаций

На стоимость земельного участка влияет возможность подключения коммуникаций (электричество, газ и т.д.).

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация, отопление), которые, как правило, сгруппированы вместе.

Не все земельные участки включают в себе различные виды коммуникаций на этапе продажи. Необходимо также рассматривать возможности проведения коммуникаций на рассматриваемый участок, учитывать наличие технических условий для их подключения, которое, в первую очередь, зависит от месторасположения участка. Чем дальше земельный участок находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации.

Таблица 8.15. Коэффициенты для корректировки на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 181).

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Таблица 8.16. Коэффициенты для корректировки на местонахождение в пределах города

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,85	0,84	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Окраины города, промзоны	0,73	0,69	0,77
--------------------------	------	------	------

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 247).

Назначение

Разрешенное использование земельных участков – неотъемлемая составляющая их правового режима. Установление разрешенного использования земельного участка служит для определения конкретного, устойчивого способа его эксплуатации, соответствующего целевому назначению земель, из состава которых он образован. В случае различия вида разрешенного использования Объекта оценки и объектов-аналогов необходимо введение корректировки.

Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения, оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых в данном районе более развит.

Таблица 8.17. Коэффициенты для корректировки на назначение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 214).

Конфигурация, форма, рельеф

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Таблица 8.18. Коэффициенты для корректировки на конфигурацию, форму, рельеф

Группа	Класс объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию	1,00	1,00	1,00



Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20%; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Конфигурация, форма, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка – корректировки на 01.01.2024 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3395-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Площадь участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n, \text{ где}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка;

S – общая площадь земельного участка, кв. м;

b – коэффициент активности рынка;

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица 8.19. Коэффициенты торможения

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
более 1 млн. человек	0,742	-0,14	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,698	-0,15	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	-0,18	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,656	-0,22	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,22}$

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Масштаб, размер, общая площадь земельных участков – корректировки на 01.01.2024 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda>)



8.7. Выводы

Анализ рынка продажи отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения на территории города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа свидетельствует о том, что рынок развит слабо. Объекты реализуются совместно с земельными участками, на которых они расположены. Рыночная стоимость реализации имущества, указанная в объявлении, предполагает стоимость за здания и земельные участки совместно. Уточнений о стоимости непосредственно здания (без учета земельных участков) не выявлено. Выделение стоимости непосредственно объекта из общей стоимости реализуемого имущества, указанной в объявлении, не представляется возможным. Наблюдается разброс в ценах. Согласно проведенному анализу, рыночная стоимость 1 квадратного метра отдельно стоящего здания производственно-складского назначения может находиться в диапазоне от 2 821 до 22 869 рублей.

На дату оценки Оценщиком не было выявлено предложений, аналогичных оцениваемому. Поскольку отсутствует информация для применения сравнительного или доходного подходов, в рамках настоящей оценки для оценки здания будет применен затратный подход как единственный возможный подход.

Анализ рынка продажи земельных участков под индустриальную, коммерческую застройку на территории города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа-Югры свидетельствует о том, что рынок развит, является активным. Согласно проведенному анализу рынка, рыночная стоимость 1 квадратного метра земельного участка может находиться в диапазоне от 227 до 2 357 рублей без учета вводимых корректировок.

Данный раздел подготовлен специалистами ООО «Центр экономического содействия» на основании данных рынка, представленных в открытом доступе сети Интернет.

Источник информации: <https://hmao.cian.ru>, <https://www.avito.ru/> и др.



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного нежилого помещения способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным будет использование в качестве здания с земельным участком.



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

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 (п. 1 ФСО V).

10.2. Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Затратный подход

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 (п. 24 ФСО V).

Согласно п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

В соответствии с п. 24 ФСО № 7, 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).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе одного из двух видов стоимости воссоздания: стоимости замещения или восстановительной стоимости. В первом случае речь идет о текущих расходах на воссоздание в первоначальном виде улучшений с функциональными свойствами, аналогичными оцениваемому объекту, но с применением современных строительных материалов и технологий. Во втором случае воссоздаются улучшения,



являющиеся точной копией оцениваемого объекта, с использованием аналогичных материалов, конструкций и т.д., но по текущим ценам.

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

Для оценки здания в рамках настоящей оценки Оценщиком не было выявлено предложений, которые могли бы быть использованы в качестве аналогов в рамках сравнительного или доходного подходов. Поскольку отсутствует достаточное количество информации для применения сравнительного или доходного подходов, в дальнейших расчетах будет использован затратный подход. Для применения затратного подхода имеется необходимая информация о технических, количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта, поэтому оценщиком принято решение использовать затратный подход.

Для оценки земельного участка Оценщику не представляется возможным определить затраты для применения затратного подхода.

10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости (движимого имущества) больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания (приобретения движимого имущества), аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию или сооружению.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе:

- 1) Затрат на воспроизводство Объекта оценки – затраты необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологий;
- 2) Затрат на замещение – затраты необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

Текущую (восстановительную) стоимость (ТВС) можно оценить двумя методами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения, но без учета величины накопленного износа.

В настоящем заключении эксперта стоимость строительства определяется по стоимости воспроизводства ($C_{\text{воспр}}$).

Стоимость воспроизводства ($CT_{\text{воспр}}$) равна:

$$CT_{\text{воспр}} = ТВС - I_{\text{об}}, \text{ где}$$

$CT_{\text{воспр}}$ — стоимость воспроизводства;

$ТВС$ — текущая (восстановительная) стоимость;

$I_{\text{об}}$ — износ объекта.

Расчет стоимости замещения объектов к дате оценки с использованием данных справочника оценщика Ко-Инвест производится по следующей формуле:



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

$$C_{стр} = V \times C_{01.2020} \times K_{об-план} \times K_{констр} \times K_{рег-клим} \times K_{сейсм} \times C_m \times K_{девелопера} \times I_{01.2020-12.2021} \times I_{12.2021-12.2022} \times I_{12.2022-06.2023} \times I_{06.2023-дата\ оценки} \times K_{НДС}, где$$

V — количество единиц измерения. В дальнейших расчетах будет использован Справочник Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», в уровне цен на 01.01.2020 г. Согласно данному справочнику, единицей измерения объектов, аналогичных оцениваемому, является объем объекта. Поскольку в предоставленной Заказчиком документации нет сведений об объеме Объекта оценки, объем был рассчитан по методике расчета объема согласно статье А. Ю. Бойко, И. С. Строгановой «Определение объемов зданий». Согласно данной статье высота этажа производственных зданий в среднем составляет 2,5 м. тогда объем оцениваемого объекта составит 1 028 куб. м (411,2 кв. м \times 2,5 м);

$C_{01.2020}$ — стоимость аналога. Стоимость аналога определена в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 196, в размере 47 759 руб. в расчете на 10 куб. м, или 4 775,9 руб. в расчете на 1 куб. м;

$K_{об-план}$ — корректировки, учитывающие отличия в объемно-планировочных решениях. Площадь оцениваемого здания и площадь справочного аналога имеют различия, поэтому необходима поправка на разницу в площади. Согласно данным Справочника Ко-Инвест «Общественные здания», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 41, поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью следующих коэффициентов:

Таблица 10.1. Коэффициенты для поправки на разницу в объеме или площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_O / V_{СПР}$	K_O	$S_O / S_{СПР}$	K_O
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,85	1,10
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1,00
0,71-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

*Справочник Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 39

Объем оцениваемого объекта определен в размере 1 028 куб. м. Объем справочного аналога составляет 2 000 куб. м. $V_O / V_{СПР} = 1\ 028 / 2\ 000 = 0,51$. Поправка на разницу в объеме определена в размере 1,16;

$K_{констр}$ — корректировки на отличия в конструктивных решениях. В рамках настоящей оценки различий в конструктивных решениях не выявлено;

$K_{сейсм}$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 473. Ханты-Мансийский автономный округ-Югра относится к субъектам Российской Федерации, территории которых расположены в пределах зон, характеризующихся сейсмической активностью менее 6 баллов. Коэффициент определен в размере 1,00;

$K_{рег-клим}$ — регионально-экономический коэффициент. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 110, январь 2020 г., стр. 181, в размере 1,207;

C_m — степень готовности объекта;

$K_{девелопера}$ — это коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный со строительством объекта, за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода прибыль девелопера рассматривается как прибыль организации,



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственником. Данный доход включает компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта.

Таблица 10.2. Прибыльность инвестиций в новое строительство

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилые здания	0,06	0,10	0,08
Торговые помещения и здания	0,03	0,08	0,05
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,09	0,04
Складские помещения и здания	0,06	0,10	0,08
Производственные помещения и здания	-0,01	0,06	0,03
Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	-0,01	0,07	0,04

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2024 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3365-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-ndvizhimosti-na-01-01-2024-goda>)

Коэффициент $K_{\text{девелопера}}$ определен в размере 0,08 (или 8%);

$I_{01.2020-12.2021}$ – индекс перехода от цен января 2020 года к ценам декабря 2021 г. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 117, октябрь 2021 г., стр. 53, в размере 1,1226 (9,231/8,223);

$I_{12.2021-12.2022}$ – индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам декабря 2022 г. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 121, октябрь 2022 г., стр. 68, в размере 1,1282 (1,1145/0,9879);

$I_{12.2022-06.2023}$ – индекс перехода от цен декабря 2022 г. к ценам июня 2023 г. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 69, в размере 1,0301 (1,0258/0,9958);

$I_{06.2023-дата\ оценки}$ – индекс перехода от цен июня 2023 г. к ценам на дату оценки. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 93, в соответствии со следующей формулой:

$$I_{06.2023-дата\ оценки} = (1 + T)^n, \text{ где}$$

T – месячный темп прироста;

n – количество месяцев начисления.

$$I_{06.2023-дата\ оценки} = (1 + 0,00426)^8 = 1,0346$$

$K_{\text{НДС}}$ – налог на добавленную стоимость (20%).

Таблица 10.2. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта

Наименование	Единица измерения	Обоснование
Количество единиц измерения Объекта оценки	куб. м	1 028,00
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	4 775,90
Обоснование стоимости	-	Справочник Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 196 (код объекта: ruСЗ.19.000.0005)
Корректировка на отличия в объемно-планировочных решениях	-	1,16
Корректировка на отличие в конструктивных решениях	-	1,00
Корректировка на сейсмичность	-	1,00



Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 473
Регионально-климатический коэффициент	-	1,207
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 110, январь 2020 г., стр. 181
Степень готовности	%	1,00
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода с учетом всех корректировок	руб.	6 686,80
Восстановительная стоимость Объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	6 874 030
Индекс перехода от цен января 2020 г. к ценам декабря 2021 г.	-	1,1226
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 117, октябрь 2021 г., стр. 53
Индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам декабря 2022 г.	-	1,1282
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 121, октябрь 2022 г., стр. 68
Индекс перехода от цен декабря 2022 г. к ценам июня 2023 г.	-	1,0301
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 69
Индекс перехода от цен июня 2023г. к ценам на дату оценки	-	1,0346
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 93
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки без учета НДС (20%)	руб.	9 278 428
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки с учетом НДС (20%)	руб.	11 134 114
Прибыль инвестора	%	8,00
Стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя с учетом НДС (20%)	руб.	12 024 843

Расчет накопленного износа

После того как завершена оценка полной восстановительной стоимости с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.

Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному износу. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой



собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания или сооружения и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустраимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции, или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического, функционального и внешнего износа, которым мы воспользуемся и в наших расчетах.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Следует отметить, что физический износ может быть *устраимым и неустраимым*.

Устраимый физический износ - предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустраимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

Физический износ считается *неустраимым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустраимого физического износа элементы строения подразделяются на две категории: долговременные (с долгим сроком жизни) и быстроизнашиваемые (с коротким сроком жизни).

Быстроизнашиваемыми являются элементы здания, оставшийся срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания.

Неустраимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

К *долговременным элементам здания* относятся такие элементы как: фундаменты, стены, перекрытия и т.п.

Общий физический износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Общий физический износ} = \left[1 - \left(1 - I_{\text{Физнеустр}} \right) \left(1 - I_{\text{Физустр}} \right) \right] \times 100\% , \text{ где:}$$



$I_{\text{Физнеустр}}$, $I_{\text{Физустр}}$ – соответственно неустраняемый физический и устранимый физический износ в долях единицы.

Функциональный (моральный) износ – уменьшение стоимости имущества из-за его не соответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Причиной функционального износа может быть как недостатки конструкций и элементов строения, так и их избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустраняемым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Измерением величины устранимого функционального износа является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устранимого функционального износа измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»). Полная стоимость воспроизводства "сверхдостаточности" будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональный устранимый износ будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

Неустраняемый функциональный износ, вызванный каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустраняемым функциональным износом можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента. Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида износа можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустраняемого функционального износа является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид износа. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспособливают помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все "излишества" в планировке и оформлении зданий практически неустраняемы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того,



чтобы избежать дополнительных эксплуатационных расходов. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости недвижимости, вызванной наличием "излишеств". Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального износа.

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

- с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность использования земли. Если данная плотность застройки не соответствует варианту наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

- с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенные неправильно, например не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

- с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Внешний износ (экономическое устаревание) – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание всегда считается неустранимым.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, внешний – воздействием окружающей среды. При этом, функциональный и внешний экономический износы выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональный износ) и/или внешнеэкономических (внешний износ) причин.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

Обесценение, вызванное физическим износом, определялось путем суммирования устранимого и неустраняемого физического износа для зданий и методом срока жизни для сооружений.

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Таблица 10.3. Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии



41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

*Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

В результате изучения предоставленной Заказчиком документации и визуального осмотра, определено, что эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. Данное описание соответствует неудовлетворительному состоянию. Физический износ принят в размере среднего значения диапазона неудовлетворительного состояния (41% - 60%) – 51%.

Расчет внешнего устаревания

Экономическое устаревание – снижение стоимости объекта, обусловленное внешними относительно объекта факторами: изменением рыночной ситуации, накладываемыми сервитутами на определенное использование недвижимости, возможным изменением в законодательстве государства или региона и пр. Данный вид устаревания обусловлен также местоположением объекта и сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены объекта из-за изменений в рыночном окружении.

Внешнее устаревание на дату оценки не выявлено.

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание - уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Таблица 10.4. Шкала экспертных оценок для определения функционального износа объектов

Описание	Функциональное устаревание, %
Современные конструктивные решения, материалы. Соответствует всем современным стандартам функциональности для подобных зданий/сооружений	0
Здание/сооружение отвечает необходимым критериям планировки, но общие конструктивные решения, дизайн и материалы не соответствуют современным стандартам	1 – 20
Здание/сооружение не соответствует современным стандартам, зданиям, имеющим более практичные с точки зрения эксплуатации и извлечения прибыли решения. Наличие значительных излишних вспомогательных площадей, обуславливающих высокие эксплуатационные расходы	21 – 50
Устаревшее в конструктивных, планировочных решениях здание/сооружение	51 – 80
Абсолютно морально устаревшее здание/сооружение, устранение конструктивных, планировочных решений невозможно	81 – 100

*Ковалев А. П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. М.: Финстатинформ, 1997

В результате изучения предоставленной Заказчиком документации и визуального осмотра, определено, что здание/сооружение устаревшее в конструктивных, планировочных решениях. Функциональное устаревание определено в размере 74%.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$I_{\%} = 1 - (1 - I_{\text{физ}\%}) \times (1 - I_{\text{фун}\%}) \times (1 - I_{\text{вн}\%})$$

где $I_{\%}$ - накопленный износ, %;



$I_{\text{физ}}\%$ - физический износ, %;

$I_{\text{фун}}\%$ - функциональный износ, %;

$I_{\text{вн}}\%$ - внешний износ, %.

Таблица 10.8. Износ Объекта оценки

Объект оценки	Физический износ, %	Внешнее устаревание, %	Функциональное устаревание, %	Общий износ, %
Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30	51	0	74	87

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИЗНОСА

Таблица 10.9. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Объект оценки	Восстановительная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Общий износ, %	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом износов, рублей
Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30	12 024 843	87	1 563 230

Рыночная стоимость Объекта оценки – Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30, определенная затратным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки с учетом НДС (20%) составила:

1 563 230

(Один миллион пятьсот шестьдесят три тысячи двести тридцать) рублей

10.2.2. Сравнительный подход

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 (п. 4 ФСО V)

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

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

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

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

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки)



и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Для оценки здания в рамках настоящей оценки Оценщиком не было выявлено предложений, которые могли бы быть использованы в качестве аналогов в рамках сравнительного или доходного подходов. В рамках настоящего отчета об оценке применение сравнительного подхода для оценки сооружения невозможно.

Для оценки земельного участка имеется информация о ценах предложений по реализации имущества, аналогичного оцениваемому. Применение сравнительного подхода возможно.

10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход — основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

В рамках сравнительного подхода, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода — это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный Объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие стоимости необходимо отличать от понятия цены и издержек (затрат). Цена — это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный Объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Издержки (затраты) — это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного Объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости Объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.



ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, не требующие значительных корректировок.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации веб-сайтов агентств недвижимости позволил выявить информацию об имуществе, аналогичном оцениваемому.

Выбор и обоснование объектов-аналогов приведены в разделе 8 настоящего отчета об оценке. Информация об имущественных правах, разрешенного использования, площадях были получены согласно сведениям Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>).

Таблица 10.10. Информация об объектах-аналогах, определенная в соответствии с данными сайта Росреестра

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Кадастровый номер (при сопоставлении данных карт и публичной кадастровой карты)	86:11:0703001:27	86:11:0000000:83194	86:11:0402001:1092
Местонахождение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Юго-Западный промышленный узел, панель № 25	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Западный промышленный узел	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Северный промышленный узел города
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования (назначение)	Для строительства складского помещения	Под существующую производственную базу	Склады
Уточненная площадь кв. м	3 971	16 456	4 400
Ограничения (обременения)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Таблица 10.11. Выбор объектов-аналогов и сравнение их с Объектом оценки

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные



Условия продажи (предложения)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки ⁶	Дата оценки – 29 февраля, 2024 г.	06.01.2024 г.	13.12.2023 г.	06.12.2023 г.
Местонахождение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Юго-Западный промышленный узел, панель № 25	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Западный промышленный узел	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Северный промышленный узел города
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Склад мебельный и прилегающая территория	Для строительства складского помещения	Под существующую производственную базу	Склады
Наличие улучшений	Условно-свободный от улучшений	Свободен от застройки	Свободен от застройки	Свободен от застройки
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Площадь, кв. м	4 854	3 971	16 456	4 400
Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей	-	2 500 000	8 000 000	2 700 000
Рыночная стоимость без учета НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	-	630	486	614
Источник информации	-	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/296964538/	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uc_hastki/uchastok_164_ga_promnaznacheniya_2523432301	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/296019704/

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения может выступать:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м земельного участка.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

⁶ Объекты-аналоги действительны на дату оценки



К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

ВВЕДЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Земельная аренда – это соглашение между двумя лицами (юридическими, физическими), в котором одна из сторон – собственник земли, а вторая оформляет во временное пользование интересующий участок для ведения предпринимательской или прочих видов деятельности.

Основной земельной аренды является договор, в котором оговорены основные условия сделки – сроки, права и обязанности сторон, особенности использования, возможности продления и прочие аспекты.

На сегодняшний день существуют два варианта оформления земли во временное пользование:

Краткосрочная аренда. Подразумевает оформление договора на незначительный временной промежуток (обычно 5-10 лет) с возможностью продления по завершении срока действия договора. Краткосрочная аренда земли часто оформляется для строительства или восстановления имеющихся объектов, возведения новых сооружений, обустройства парковок, благоустройства парков и так далее.

Долгосрочная аренда особенность договора – оформление земли на длительный период (обычно 49 лет). Земельная аренда на столь большой срок необходима в случае длительной эксплуатации выбранного объекта, организации предпринимательской деятельности, а также при дальнейших планах оформления участка в личную собственность.

Кроме этого выделяют еще бессрочную аренду, которая не имеет фиксированных ограничений по сроку, кроме одного – верхнего предела, который составляет 49 лет. Любая из



сторон имеет право расторгнуть такое соглашение в любой момент при условии заблаговременного согласования своих действий.

Таблица 10.12. Коэффициенты для корректировки на передаваемые права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 82).

Согласно сведениям Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 г., оцениваемый земельный участок в собственности, ограничения (обременения) права в виде аренды не зарегистрированы. В ходе изучения информации в объявлениях объектов-аналогов и сопоставлении ее с данными Росреестра установлено, что объекты-аналоги в собственности, ограничения (обременения) права на в виде аренды отсутствуют. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Условия финансирования

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия финансирования Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Условия продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия продажи Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.



Условия рынка

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на условия рынка (уторгование).

Характеристика рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, зависят от активности соответствующего сегмента рынка.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и покупателей, редкими сделками.

В рамках настоящего отчета об оценке для расчетов целесообразно использовать коэффициенты на уторгование для активного рынка.

Таблица 10.13. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7	10,9	12,5
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1	9,3	10,8
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4	13,0	15,9
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8	8,6	11,0
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8	7,8	9,7
Земельные участки под объекты рекреации	12,9	11,8	14,0
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6	10,7	12,5

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 268).

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на торг. В рамках настоящего отчета об оценке скидка на уторгование для земельных участков под индустриальную застройку принята в размере среднего значения – 11,7%. Корректировки составят 0,883.

Период продаж

Под корректировкой цен на период продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.



Таблица 10.14. Коэффициенты для корректировки на период продажи

Класс объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	8	5
Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	9	6
Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12
Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	25	14

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции – типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2024 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda-1>)

Период экспозиции земельных участков, аналогичных оцениваемому, варьируется от 4 до 24 месяцев. Информация об объектах-аналогах входит в допустимый диапазон. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Наличие улучшений

В соответствии с п. 20 ФСО №7 «рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Возможность подключения коммуникаций

На стоимость земельного участка влияет возможность подключения коммуникаций (электричество, газ и т.д.).

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация, отопление), которые, как правило, сгруппированы вместе.

Не все земельные участки включают в себе различные виды коммуникаций на этапе продажи. Необходимо также рассматривать возможности проведения коммуникаций на рассматриваемый участок, учитывать наличие технических условий для их подключения, которое, в первую очередь, зависит от месторасположения участка. Чем дальше земельный участок находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации.



Таблица 10.15. Коэффициенты для корректировки на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 181).

Объект оценки и объекты-аналоги имеют возможность подключения коммуникаций. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составили 1,00.

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Таблица 10.16. Коэффициенты для корректировки на местонахождение в пределах города

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,85	0,84	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77
Окраины города, промзоны	0,73	0,69	0,77

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 247).

Местоположение оцениваемого земельного участка относится к категории «Окраины города, промзоны». Местоположение объектов-аналогов относится к категории «Окраины города, промзоны». Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Назначение

Разрешенное использование земельных участков – неотъемлемая составляющая их правового режима. Установление разрешенного использования земельного участка служит для определения конкретного, устойчивого способа его эксплуатации, соответствующего целевому назначению земель, из состава которых он образован. В случае различия вида разрешенного использования Объекта оценки и объектов-аналогов необходимо введение корректировки.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения, оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых в данном районе более развит.

Таблица 10.17. Коэффициенты для корректировки на назначение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 214).

Согласно сведениям Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 г., вид разрешенного использования Объекта оценки – склад мебельный и прилегающая территория. Согласно соответствию классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования, приведенному в таблице 8.6. настоящего отчета об оценке, Объект оценки относится к классу земельных участков под индустриальную застройку. В ходе изучения информации об объектах-аналогах и сопоставления ее с данными Росреестра определено, что объекты-аналоги относятся к классу земельных участков под индустриальную застройку. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Конфигурация, форма, рельеф

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Таблица 10.18. Коэффициенты для корректировки на конфигурацию, форму, рельеф

Группа	Класс объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию	1,00	1,00	1,00



Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20%; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Конфигурация, форма, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка – корректировки на 01.01.2024 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3395-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Оцениваемый земельный участок неправильной формы. Объекты-аналоги более правильной формы. Корректировки составят 0,73.

Площадь участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n, \text{ где}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка;

S – общая площадь земельного участка, кв. м;

b – коэффициент активности рынка;

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица 10.19. Коэффициенты торможения

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
более 1 млн. человек	0,742	-0,14	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,698	-0,15	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	-0,18	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,656	-0,22	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,22}$

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Масштаб, размер, общая площадь земельных участков –*



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

корректировки на 01.01.2024 г. (<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda>)

Коэффициент торможения определен в размере -0,18.

Таблица 10.20. Определение корректировок на площадь

Объект	Площадь объекта, кв. м	Корректировка
Объект оценки	4 854	-
Объект-аналог № 1	3 971	0,96 $((4\ 854 / 3\ 971) \wedge^{-0,18})$
Объект-аналог № 2	16 456	1,25 $((4\ 854 / 16\ 456) \wedge^{-0,18})$
Объект-аналог № 3	4 400	0,98 $((4\ 854 / 4\ 400) \wedge^{-0,18})$

Корректировки на площадь составят: для объекта-аналога № 1 – 0,96, для объекта-аналога № 2 – 1,25, для объекта-аналога № 3 – 0,98.

Обоснование весовых коэффициентов

Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной наибольшем количестве корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога; S_A – сумма корректировок по всем аналогам; $S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 – сумма корректировок 1-го аналога; S_2 – сумма корректировок 2-го аналога; S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таблица 10.21. Расчет рыночной стоимости

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	4 854	3 971	16 456	4 400
Рыночная стоимость, рублей	-	2 500 000	8 000 000	2 700 000
Рыночная стоимость за 1 кв. м, рублей	-	630	486	614
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	630	486	614
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	630	486	614
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00



Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	630	486	614
Корректировка на уторгование	-	0,883	0,883	0,883
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	556	429	542
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	556	429	542
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	556	429	542
Корректировка на наличие улучшений	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	556	429	542
Корректировка на наличие электроснабжения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	556	429	542
Корректировка на наличие газоснабжения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	556	429	542
Корректировка на наличие водоснабжения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	556	429	542
Корректировка на наличие канализации	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	556	429	542
Корректировка на назначение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	556	429	542
Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф	-	0,73	0,73	0,73
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	406	313	396
Корректировка на площадь	-	0,96	1,25	0,98
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	390	391	388
<i>Сумма корректировок по аналогам, %</i>	-	<i>42,7000</i>	<i>63,7000</i>	<i>40,7000</i>
<i>Нормированный удельный вес корректировок аналога</i>	-	<i>0,0234</i>	<i>0,0157</i>	<i>0,0246</i>
<i>Сумма нормированных удельных весов</i>	-	<i>0,0637</i>		
<i>Весовые коэффициенты</i>	-	<i>0,3673</i>	<i>0,2465</i>	<i>0,3862</i>
Взвешенная стоимость	-	143	96	150
Рыночная стоимость с учетом всех корректировок без учета НДС (20%), руб./кв. м	389			
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (20%), руб.		1 888 206		

Таблица 10.22. Обоснование весовых коэффициентов

Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб./ кв. м	390	391	388
Средняя величина (математическое ожидание), руб. кв. м	390		
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	1		
Коэффициент вариации, %	0		
Пороговое значение, %	< 30		
Вывод:	Выборка однородна		

Рыночная стоимость Объекта оценки - Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1, определенная сравнительным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки без учета НДС (20%) составила:

1 888 206

(Один миллион восемьсот восемьдесят восемь тысяч двести шесть) рублей

10.2.3. Доходный подход

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 (п. 11 ФСО V).

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:

- первый способ – определить доход от сдачи в аренду оцениваемого имущества, затем с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества;

- второй способ – рассчитать чистый доход от функционирования приносящей доход системы (т.е. определить прогнозируемые денежные потоки предприятия), частью которой является оцениваемый объект. Затем методом остатка вычленяется часть дохода, которую можно отнести к оцениваемому объекту. Далее с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества.

Поскольку не удалось найти информацию о возможном спросе на рынке аренды на аналогичное имущество, то применить первый способ для расчета стоимости оцениваемого имущества не представляется возможным.

Конструирование денежного потока, который мог бы генерировать Объект оценки самостоятельно без иных активов предприятия, не представляется возможным в связи со значительной долей субъективизма, неизбежно сопровождающей подобное конструирование, что неприемлемо с учетом назначения настоящей оценки.

10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

В силу вышеуказанных причин расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом не произведен.



11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость Объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов.

11.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки для оценки Объекта оценки (Здание) использовался затратный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки к аналогам, было принято решение присвоить использованному подходу удельный веса равный 1,00.

Таблица 11.1. Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Затратный подход	1 563 230	1,00	1 563 230
Сравнительный подход	Не применялся	-	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	1 563 230		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, рублей	1 563 000		

В рамках настоящей оценки для оценки Объекта оценки (Земельный участок) использовался сравнительный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки к аналогам, было принято решение присвоить использованному подходу удельный веса равный 1,00.

Таблица 11.2. Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	1 888 206	1,00	1 888 206
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	1 888 206		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, рублей	1 888 000		

11.3. Итоговое значение стоимости Объекта оценки

Итоговая величина оценки Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетом стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

округления на дату оценки составляет:

Таблица 11.3. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
<i>Общая</i>		
Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебели и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1	3 451 000,00 (Три миллиона четыреста пятьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек	3 190 500,00 (Три миллиона сто девяносто тысяч пятьсот) рублей 00 копеек
<i>В том числе</i>		
Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30	1 563 000,00 (Один миллион пятьсот шестьдесят три тысячи) рублей 00 копеек	1 302 500,00 (Один миллион триста две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебели и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1	1 888 000,00⁷ (Один миллион восемьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек	

Необходимо отметить, что, согласно п. 30 ФСО № 7, сделанный Оценщиком вывод о стоимости Объекта оценки и цена, установленная в ходе реальной сделки, могут отличаться ввиду различных факторов, возникающих по причинам, не зависящим от Оценщика, к которым относятся отклонения исходных данных, возникающих из-за неточности собираемой информации, содержащей лишь усредненные значения показателей, и отклонения в расчетах стоимости, возникающих вследствие выполнения ряда математических и логических операций над исходными данными. В рамках настоящего Отчета стандартное отклонение результата оценки, принимается равным коэффициенту детерминации модели расчета рыночной стоимости. Так как модели с коэффициентом детерминации выше 70% признаются достоверными, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки, составляют $\pm 30\%$.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Отчет составил оценщик

Дата составления отчета: 29 февраля 2024 г.


Н. А. Скрипник

⁷ «Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения». (Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2021 г., ст. 146, п. 2, пп. 6).



ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 890/24

об оценке объекта оценки – Мебельный склад, кадастровый номер 86:11:0000000:1169, назначение: нежилое, площадь 411,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501005:1283, площадь 4 854 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад мебельный и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1



Информация для оценки


Предложения отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения, представленные к продаже

Объект № 1

avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_5020_m_3881693571

Производство, 5020 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



114 800 000 Р
22 869 Р за м²
или предложите свою цену

8 958 482-45-62

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш профиль? | Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Антон
Компания
На Авито с марта 2014
Рейтинг проверен

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца


О помещении

Вход с улицы
Отдельный вход, есть
Общая площадь: 5020 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 8.7 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 400 кВт, можно
увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

Расположение

Томская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартоск,
Индустриальная ул., 97сб



Описание

Предлагается промбаза с идеальным состоянием.
С долгосрочным арендатором. По сути Готовый Арендный Бизнес (ГАБ)

Участок 11 га в аренде, с твердым покрытием
Здание 5020 кв м с отличным ремонтом, оборудованием, всеми коммуникациями,
включая магистральный газ!
Есть офисные блоки на антресоли, включая vip-комнату даже с билльярдом.

Все в отличном состоянии, эксплуатируется и регулярно обслуживается.
Все текущее обслуживание на арендаторе, у арендатора прямые договоры на
коммуналку, для собственника полностью пассивный доход.

Чистая окупаемость 7 лет без учета индексации. Собственник на УСН,
Документы в идеале, к сделке все готово.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 40
Круглосуточный режим: Да

№ 3881693571 - 24 января в 15:11 258 просмотров (+5 сегодня) | Показать

114 800 000 Р
22 869 Р за м²
или предложите свою цену

8 958 482-45-62

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш профиль? | Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Антон
Компания
На Авито с марта 2014
Рейтинг проверен

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_5020_m_3881693571



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 2

avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-imuschestvennyy_kompleks_1823.2_m_2650129954

Производственно-имущественный комплекс, 1823.2 м²

5 143 708 ₽
2 821 ₽ за м²

8 985 160-86-67

ПАО Банк "ФК Открытие"
Компания
На Авито с сентября 2014
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анна

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1823.2 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Расположение

Томская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижнеартвовск, ул. 2П-2, 71Бсб

Описание

Продается производственно-имущественный комплекс общей площадью 1 823,2 кв. м, расположенный по адресу: г. Нижнеарттовск, ул. 2П-2 Юго-Западный промышленный узел, д. 71, Панель 25.

В состав комплекса входят:

1. одноэтажное служебное здание площадью 307,8 кв. м, кадастровый номер: 86:11:0000000:68617;
2. одноэтажный склад площадью 367,4 кв. м, кадастровый номер: 86:11:0000000:4696;
3. одноэтажный склад площадью 562,6 кв. м, кадастровый номер: 86:11:0000000:4693;
4. одноэтажный склад площадью 585,4 кв. м, кадастровый номер: 86:11:0000000:68618;
5. право аренды земельного участка площадью 905 кв. м, кадастровый номер: 86:11:0702001:1066; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу;
6. право аренды земельного участка площадью 24,035 кв. м, кадастровый номер: 86:11:0702001:1067; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу.

Арендаторская площадь комплекса - 1 823,2 кв. м.

Асфальтовое подъездное пути.
Открытая парковка на территории объекта.

Собственник - банк.
Дополнительную информацию можно уточнить по телефону, указанному в объявлении.
Предложение не является публичной офертой.

#1-1В6МР1

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице
Круглосуточный режим: Да

№ 2650129954 - вчера в 15:54 - 3919 просмотров (1-3 сегодня) [Показывать](#)

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-imuschestvennyy_kompleks_1823.2_m_2650129954





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 3

avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_310_m_2565033289

Склад, 310 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



3 400 000 Р 10 968 Р за м² или предложите свою цену

8 912 080-13-99

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? | Торгуем? | Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо


Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы | Высота потолков: 7.7 м
Общая площадь: 310 м² | Отделка: чистовая
Этаж: 1 | Тип сделки: продажа

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. Ленина, 5Псв



Скрыть карту

Описание

Продам помещение в черте города площадью 310 кв. метров.
2 отдельных зала. Высокие и широкие ворота.
Помещение в собственности.
Земельный участок в долгосрочной аренде.

О здании

Готовность: в эксплуатации | Парковка: на улице, бесплатная
Тип здания: другой | Круглосуточный режим: Да

№ 2565033289 - 15 января в 12:27 - 2337 просмотров (-3 селени)

Пожалуйста

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_310_m_2565033289





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 4

avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_33530_m_2208754383

Производство, 33530 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



139 611 678 Р ✓
4 164 Р за м²
или предложите свою цену

8 982 970-44-09

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? | Торгуемест? | Когда можно посмотреть?

Пользователь: Компания | Ревизия/проверка

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Наталья

139 611 678 Р ✓
4 164 Р за м²
или предложите свою цену

139 611 678 Р ✓
4 164 Р за м²
или предложите свою цену

8 982 970-44-09

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? | Торгуемест? | Когда можно посмотреть?

Пользователь: Компания | Ревизия/проверка

Подписаться на продавца


Контактное лицо: Наталья

О помещении

Общая площадь: 33530 м² | Тип сделки: продажа | Этаж: 1

Расположение

Томская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Северная ул., 1П | Скрыть карту



Описание

Продается производственная база в черте города, с удобными подземными путями и собственным железнодорожным тупиком, протяженностью 440,5 м (на открытой эстакаде козловой кран ККС-10). На территории, площадью 33 530 кв. м расположено здание АЭС, производственно-складские помещения (внутри мостовой кран), производственная площадка выложенная ж/б плитами, грубая эстакада, подкрановые пути, пять гаражей (площадью 97,90 кв.м), пост охраны. Имеются все коммуникации, система пожаро-охранной сигнализации, система водочастности, по периметру ж/б забор.

О здании

Готовность: в эксплуатации | Круглосуточный режим: Да | Тип здания: другой

№ 2208754383 - 9 января в 10:46 - 1335 просмотров (-1 сегодня) | Показать

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_33530_m_22087543



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Предложения земельных участков под индустриальную, коммерческую застройку, представленные к продаже

Объект № 1

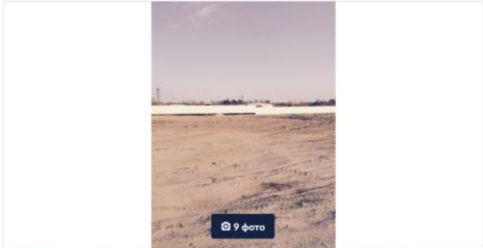
hmao.cian.ru/sale/commercial/289997284/

Обновлено сегодня, 01:48 • 117 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 200 сот.

Ханты-Мансийский АО, Нефтегазовск, ул. 4ТС. [На карте](#)

В избранное • Поделиться • Добавить в избранное • Показать



9 фото

Площадь участка: 200 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Продам участок 2Га, (северный промышленный узел, районе Халилбертона). Территория огорожена (частично), забито свайное поле, залит фундамент под здание 12х12 (согласно проекта). На территории при въезде находится здание(собственность), можно использовать как сторожку. Электричество на территории. Возможность подключения газа. Рассмотрим все варианты. Возможна аренда с выкупом.

Условия сделки

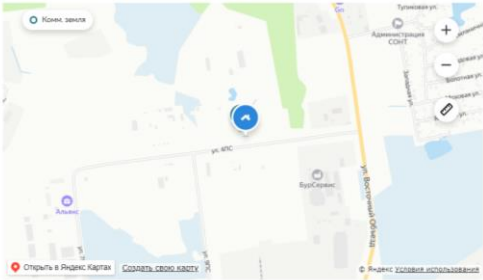
Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь	200 сот.
Категория	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения
Разрешенное использование	Склады
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

Коммуникации и удобства

Электричество	Есть, на участке, 150 кВт
Газ	Нет, можно подключить
Подъездные пути	Асфальтированная дорога



Положение рядом: Инфраструктура, Панорама

Коммунальные услуги: Коммунальные услуги

Статья в Яндекс.Картах: Создать свою карту

Яндекс.Условия использования

19 400 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 18 818 000

Цена за сотку: 97 000 ₽

Налог: УСН

+7 982 581-33-87

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если звоните оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 38123183

19 400 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 18 818 000

Цена за сотку: 97 000 ₽

Налог: УСН

+7 982 581-33-87

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если звоните оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 38123183

19 400 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 18 818 000

Цена за сотку: 97 000 ₽

Налог: УСН

+7 982 581-33-87

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если звоните оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 38123183

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/289997284/>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 2

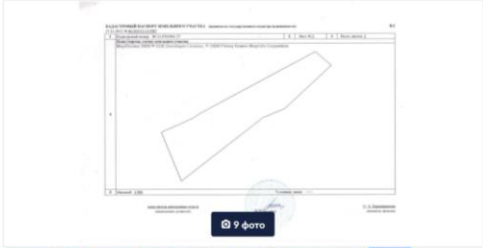
hmao.cian.ru/sale/commercial/296964538/

Объект: 6 кв. 01.51 | 1 просмотр, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 39,71 сот.

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, № 25 панель. [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



[У фото](#)

Площадь участка: **39,71 сот.**

Категория: **Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения**

Продается участок земли 0,4 га на первой линии. Юго-западный промышленный узел, 25 панель города Нижневартовска, территориально это дорожный участок между поселком Дивный и РЭБ Флота. Первая линия вдоль проезжей части/дороги поможет обеспечить вам высокую посещаемость, будь то кафе, магазин, сто, автостанция и прочее. Назначение земли: земля населенных пунктов. Разрешенное использование: складское помещение. Земельный участок граничит с газонами во дворе. Требуется частичная осыпка, т.к. есть овраг на участке, не большой. Есть проектная документация строительства объекта на этом участке. Документы готовы к продаже. Торг в разумных пределах.
Номер в базе: 3654196.

[Свернуть](#)

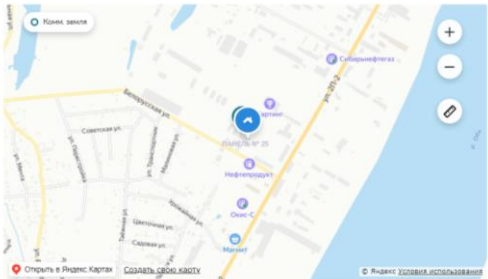
Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь	39,71 сот.
Категория	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

[Положение рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



[Открыть в Яндекс.Картах](#) [Создать свою карту](#)

2 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 425 000

Цена за сотку: 62 957 ₽

Налог: УСН

+7 982 220-18-54

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

🗨 Если звоните оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Нижневартовск
Документы проверены

РИЭЛТОР
Людия Коробцова

2 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 425 000

Цена за сотку: 62 957 ₽

Налог: УСН

+7 982 220-18-54

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

🗨 Если звоните оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Нижневартовск
Документы проверены

РИЭЛТОР
Людия Коробцова

Цена за сотку: 62 957 ₽

Налог: УСН

+7 982 220-18-54

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

🗨 Если звоните оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Нижневартовск
Документы проверены

РИЭЛТОР
Людия Коробцова

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/296964538/>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 3


hmao.cian.ru/sale/commercial/190951418/

Обновлено: 26 окт. 17:08 • 813 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 30 сот.

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Индустриальная ул, 29 [На карте](#)

В избранное • Поделиться • Пожаловаться



4 фото

Площадь участка: 30 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Продается действующая база, полностью готовая для коммерческой деятельности, земельный участок в собственности (площадью - 0,27 га - 30 соток).

Место расположения: в черте города, возле ТЦ ПОЛИГОН, по улице Индустриальная. Действующая база на которой расположена диспетчерская- 20 кв.м. капитального строения, также находится в собственности.

Ограждение забором, благоустроенная, свет проведен и подключен, вода привозная.

Проектная документация под готовый бизнес в подарок.

[Свернуть](#)

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 30 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

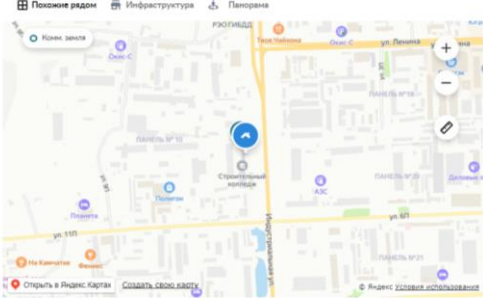
Инвестпроект: Есть

Обременение: Нет

Коммуникации и удобства

Электричество: Есть, на участке, 380 кВт

Подъездные пути: Асфальтированная дорога



4 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 365 000

Цена за сотку: 150 000 ₽

Налог: УСН

+7 912 089-22-78

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Лилиана Козлова
Документы проверены

4 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 365 000

Цена за сотку: 150 000 ₽

Налог: УСН

+7 912 089-22-78

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Лилиана Козлова
Документы проверены

4 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 365 000

Цена за сотку: 150 000 ₽

Налог: УСН

+7 912 089-22-78

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Лилиана Козлова
Документы проверены

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/190951418/>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 4

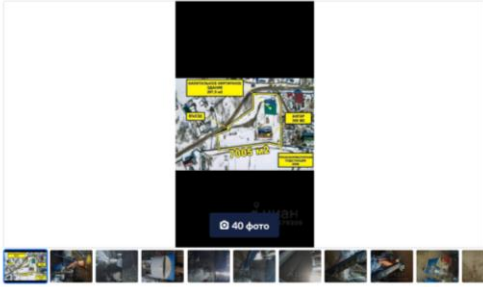
hmao.cian.ru/sale/commercial/232981414/

Обновлено: 31 дек. 12:11 | 292 просмотра, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 0,7 га

Ханты-Мансийский АО, Нефтеурайск, Бойлинский пер., 15с2 [На карте](#)

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Показать карту



40 фото

Площадь участка: 0,7 га

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

База площадью 7000 кв.м. имеется ограждение, своя КТПН на 630кВ. Ангар, здание, эстакада, также имеется три оборудования по производству различных видов блоков для строительства зданий и сооружений, также имеется материалы, инструменты и т.д. Остальные вопросы по телефону или WhatsApp. РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ, ХОРОШИЙ ТОРГ. ТАКОЖЕ ВОЗМОЖЕН РАВНОЦЕННЫЙ БАРТЕР

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 0,7 га

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения, можно изменить

Разрешенное использование: Промышленность, можно изменить

Инвестпроект: Нет

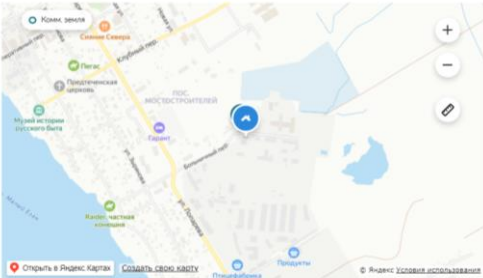
Обременение: Нет

Коммуникации и удобства

Электричество: Есть, на участке, 630 кВт

Водоснабжение: Есть, на участке, центральное

Положение рядом | Инфраструктура | Панорама



16 500 000 ₽ | Следить за изменением цены | Предложить свою цену | Например, 16 005 000 | Цена за гектар: 23 571 429 ₽ | Налог: УСН | +7 913 609-43-25 | +7 919 535-40-00 | Если захотите оставить жалобу, напишите нам | Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 49879309

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/232981414/>




ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 5

avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1152841420

Участок 100 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



12 490 000 Р
124 900 Р за сотку или предложите свою цену
Начало работы: 10.12.2023
Оформите бесплатную кредитку Год без % Попробовать

8 982 577-54-96

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

ИП Сохранено
Агентство
На Avito с мая 2013
Раньше проверяли

15 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу


Запустить рекламу

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расположение

Томская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, район
НВ ГПЗ, ул. ГПЗ, 17



Описание

Отличный производственная база документы на землю и здание оформлены. Территория полностью отсыпана половина выложена дорожной плитой имеется канализация электричество 380в, 150кВт, видео наблюдение, построена новая подстанция интернет. Возможна быстрая автономная газификация 5, 5% асфальтированный подъезд и стоянка, на 15 авто. Эстакада для авто. На участке здание ПТО 700кв.м два этажа. Установлены новые окна и отремонтировать кровлю. Территория огорожена большие ворота для выезда спец. техники и фур. Есть арендаторы которые приносят постоянный доход. 5, 5%. Рядом есть озеро можно поставить баню или беседку для отдыха. Помощь в оформлении кредита. Торг Рассрочка. Цена до Нового года.

№ 1152841420 · 29 декабря 2023 · 4229 просмотров (11 сегодня) [Показать](#)

ИП Сохранено
Агентство
На Avito с мая 2013
Раньше проверяли

15 объявлений пользователя

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1152841420



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 6

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Участок 1,1 га (промназначения)". The price is listed as 2 500 000 Р. The listing includes a map of the location in Tyumen Oblast, a description of the plot, and contact information for the seller, Vladimir. There are also buttons for "Написать сообщение" and "Спросите у продавца".

Участок 1,1 га (промназначения)
Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Об участке
Площадь: 110 сот.

Расположение
Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. 271-2, 71564

2 500 000 Р
22 727 Р за сотку или предложите свою цену
Наличие ипотеки: Оформите бесплатную кредитку Год без % Газпромбанк

8 912 810-68-09
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ваш профиль? | Подписаться? | Когда можно посмотреть?

Владимир
Действительно
На Avito с ноября 2015
Реквизиты проверены
2 объявления пользователем
Подписаться на продавца

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ
Запустить рекламу

Описание
Продам или сдам в аренду участок на берегу реки Обь рассмотрим варианты оплаты 86-11-0702001-1494 цена по согласованию.

№ 206795496 - 25 декабря 2023 - 524 просмотра (+1 сегодня) | Показать

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_206795496




ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 7

avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_164_ga_promnaznacheniya_2523432301

Участок 1,64 га (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 000 000 ₽
48 780 ₽ за сотку или предложите свою цену
Платеж: онлайн
Оформите бесплатную кредитку Год без % Подробнее

8 982 560-56-58

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Еще править? | Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 18 объявлений

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

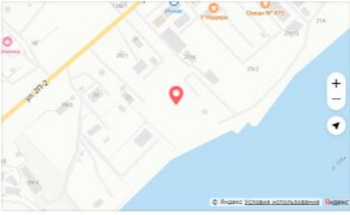
Avito

Об участке

Площадь: 164 сот.

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, панель №23



Описание

Продам земельный участок 1.6Га на берегу Оби. Кадастровый номер: 86-11-0000000-83194.
Виды разрешенного использования: под существующую производственную базу, в собственности.
Удобное местоположение. Огорожен. Возможна продажа частями. Оплата по безналу. Торг

№ 2523432301 · 13 декабря 2023 · 1325 просмотров (+2 сегодня) | Показать

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_164_ga_promnaznacheniya_25234323

01





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 8

avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_338_ga_promnaznacheniya_3510692396

Участок 3,38 га (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



17 500 000 Р
51775 Р за сотку
Решите задачу
Оборудите бесплатную кредитку Год без % Подробнее

8 912 810-46-72

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгу вместе? | Когда можно посмотреть?

Федеральная риелторская компания "Этажи"
Агентство
На Avito с августа 2016
Ликвидны проверены

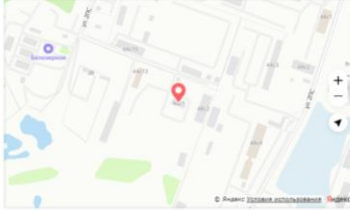
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анна

Об участке

Площадь: 338 сот.

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. 2ПС, 4БС1
Скрыть карту



Описание

Продается промышленная база 33798 кв.м. Ремонтная мастерская, 2 склада, лесопилка. Состояние - требует ремонта. Территория огорожена. Ворота, выезд уложен плитками для проезжей части грузовых машин и спецтранспорта. Неподалеку подключение к газообеспечению для промышленного производства. Километр от базы железнодорожные пути, для обеспечения доставки и необходимого пользования. Есть два выезда на территорию. Состояние базы требует ресурсных вложений. Срочная продажа. Реальному покупателю - торг!
Доп. описание: черновая отделка. Номер в базе: 6643290. Район: Северный промышленный узел.

№ 3510692396 · 14 декабря 2023 · 471 просмотр (-1 сегодня) | Пожаловаться

17 500 000 Р
51775 Р за сотку
Решите задачу
Оборудите бесплатную кредитку Год без % Подробнее

8 912 810-46-72

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгу вместе? | Когда можно посмотреть?

Федеральная риелторская компания "Этажи"
Агентство
На Avito с августа 2016
Ликвидны проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анна

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_338_ga_promnaznacheniya_35106923



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»


Объект № 9

hmao.cian.ru/sale/commercial/296019704/ Обновлено: 6 дн., 13:38 20 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 44 сот.

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, № 25 панель. [На карте](#)

[В избранное](#) [Настроить оповещения](#) [Показать фото](#) [Показать видео](#) [Показать панорамы](#) [Показать отзывы](#)



[7 фото](#)

[Площадь участка: 44 сот.](#) [Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения](#)

Продам земельный участок промышленного назначения. Первая линия, хорошее место для ведения бизнеса - частный сектор районного города, конечная остановка общественного транспорта РЭБфлот. Подойдет для сетевых магазинов стройматериалов и общественного питания.

Условия сделки

Тип сделки: **Свободная продажа**

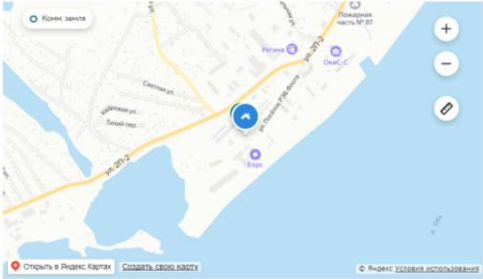
Об объекте

Площадь: **44 сот.**
Категория: **Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения**
Инвестпроект: **Нет**
Обременение: **Нет**

Коммуникации и удобства

Электричество: **Есть, по границе участка**
Канализация: **Нет, можно подключить**
Водоснабжение: **Нет, можно подключить**
Подъездные пути: **Асфальтированная дорога**

[Положение рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



[Открыть в Яндекс.Картах](#) [Создать свою карту](#) © Яндекс.Услуги. Использованы материалы

2 700 000 ₽
[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 2 619 000 [>](#)

Цена за сотку: **61 364 ₽**
Налог: **УСН**

+7 982 210-40-54
+7 982 210-21-05
☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Ольга Письменная
📄 [Документы проверены](#)

2 700 000 ₽
[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 2 619 000 [>](#)

Цена за сотку: **61 364 ₽**
Налог: **УСН**

+7 982 210-40-54
+7 982 210-21-05
☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Ольга Письменная
📄 [Документы проверены](#)

2 700 000 ₽
[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 2 619 000 [>](#)

Цена за сотку: **61 364 ₽**
Налог: **УСН**

+7 982 210-40-54
+7 982 210-21-05
☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Ольга Письменная
📄 [Документы проверены](#)

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/296019704/>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Предложения земельных участков под индустриальную, коммерческую застройку, использованные в расчетах в качестве аналогов

Объект-аналог № 1


hmao.cian.ru/sale/commercial/296964538/

Обновлено: 6 янв, 01:51 | 1 просмотр, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 39,71 сот.

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, № 25 панель | На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



9 фото

Пожалуйста участка 39,71 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Продается участок земли 0.4 га на первой линии. Юго-западный промышленный узел, 25 панель города Нижневартовска, территориально это дорожный участок между поселком Динный и РЭБ Флота. Первая линия вдоль проезжей части/дороги поможет обеспечить вам высокую посещаемость будь то кафе, магазин, сто, автозаправка и прочее. Назначение земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: складское помещение. Земельный участок граничит с гаражным хозяйством. Требуется частичная осыпка, т.к. есть овраг на участке, не большой. Есть проектная документация строительства объекта на этом участке. Документы готовы к продаже. Торг в разумных пределах.
Номер в базе: 3654196.

Свернуть

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

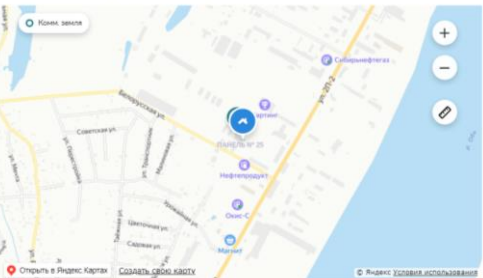
Площадь: 39,71 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Инвестпроект: Нет

Обременение: Нет

Положение рядом | Инфраструктура | Панорама



2 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 425 000

Цена за сотку: 62 957 ₽

Налог: УСН

+7 982 220-18-54

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Нижневартовск
Документы проверены

РИЭЛТОР
Людия Коробцова

2 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 425 000

Цена за сотку: 62 957 ₽

Налог: УСН

+7 982 220-18-54

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Нижневартовск
Документы проверены

РИЭЛТОР
Людия Коробцова

2 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 425 000

Цена за сотку: 62 957 ₽

Налог: УСН

+7 982 220-18-54

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Нижневартовск
Документы проверены

РИЭЛТОР
Людия Коробцова

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/296964538/>




ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект-аналог № 2

avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_164_ga_promnaznacheniya_2523432301

Участок 1,64 га (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 000 000 ₽
48 780 ₽ за сотку или предложите свою цену
Платить: онлайн
Оформите бесплатную кредитку Год без % Подробнее

8 982 560-56-58

Написать сообщение

Спросите у продавца


Здравствуйте!

Еще продавцы | Торгуемцы | Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо, Завершено 18 объявлений

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

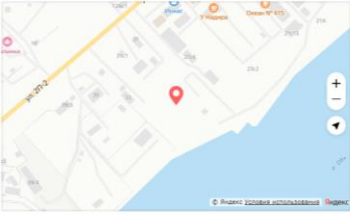
Avito

Об участке

Площадь: 164 сот.

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, панель №23



Описание

Продам земельный участок 1.6Га на берегу Оби. Кадастровый номер: 86-11-0000000-83194.
Виды разрешенного использования: под существующую производственную базу, в собственности.
Удобное местоположение. Огорожен. Возможна продажа частями. Оплата по безналу. Торг

№ 2523432301 · 13 декабря 2023 · 1325 просмотров (+2 сегодня) | Показать

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_164_ga_promnaznacheniya_25234323



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»


Объект-аналог № 3

hmao.cian.ru/sale/commercial/296019704/ Обновлено: 6 дн., 13:38 20 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 44 сот.

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, № 25 панель. [На карте](#)

[В избранное](#) [Настроить оповещения](#) [Показать фото](#) [Пожаловаться](#)



[7 фото](#)

Площадь участка: 44 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Продам земельный участок промышленного назначения. Первая линия, хорошее место для ведения бизнеса - частный сектор районного города, конечная остановка общественного транспорта РЭБфлот. Подойдет для сетевых магазинов стройматериалов и общественного питания.

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 44 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Инвестпроект: Нет

Обременение: Нет

Коммуникации и удобства

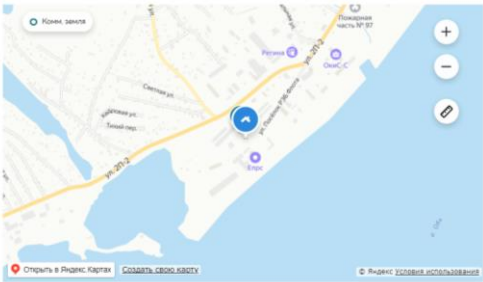
Электричество: Есть, по границе участка

Канализация: Нет, можно подключить

Водоснабжение: Нет, можно подключить

Подъездные пути: Асфальтированная дорога

[Положение рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



[Открыть в Яндекс.Картах](#) [Создать свою карту](#)

2 700 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 619 000 [>](#)

Цена за сотку: 61 364 ₽

Налог: УСН

+7 982 210-40-54
+7 982 210-21-05

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Ольга Письменная
[Документы проверены](#)

2 700 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 619 000 [>](#)

Цена за сотку: 61 364 ₽

Налог: УСН

+7 982 210-40-54
+7 982 210-21-05

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Ольга Письменная
[Документы проверены](#)

2 700 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 619 000 [>](#)

Цена за сотку: 61 364 ₽

Налог: УСН

+7 982 210-40-54
+7 982 210-21-05

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Ольга Письменная
[Документы проверены](#)

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/296019704/>



Источники информации для введения корректировок

Бойко А.Ю.
Строганова И.С.

Определение объемов зданий

При оценке объектов недвижимого имущества одним из важных показателей служит объем зданий. Как правило, объем объекта оценки Оценщик берет из технического паспорта или данных предоставленных Заказчиком, но бывают такие случаи, когда объем оцениваемого недвижимого имущества нигде не указан. В данной статье рассматриваются несколько вариантов решения задачи, когда нет данных об объеме, но известен один из таких параметров как площадь застройки или общая площадь здания.

Ниже приведены основные определения, связанные непосредственно с определением объема¹.

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ±0.00 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть). Объем строения определяется с округлением до 1 куб. м.

Строительный объем надземной части здания с неотопляемым чердачным помещением определяют умножением площади горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне первого этажа выше потолка на полную высоту здания. Высоту здания измеряют от уровня чистого пола первого этажа для зданий без помещений, а для зданий со встроенными помещениями — от уровня чистого пола этих помещений до верха плоскости теплоизоляционного слоя чердачного перекрытия; при бесчердачных кровлях и плоских совмещенных кровлях — по средней отметке верха крыши.

Строительный объем подземной части здания определяют умножением горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне первого этажа выше потолка на высоту, измеренную от уровня чистого пола первого этажа до уровня пола подвала или цокольного этажа.

В тех случаях, когда над стенами подвала отсутствует надземная часть здания, его размеры в плане определяют по внешнему обводу стен на уровне перекрытия. Измерение по внешнему обводу надо выполнять с учетом толщины слоя штукатурки или обшивки. При измерении площади горизонтального сечения выступающие на поверхности стен архитектурные детали, а также имеющиеся в стенах ниши не учитывают.

Строительный объем:

- мансардного этажа определяют умножением площади вертикального сечения по внешнему обводу стен, ограждающих мансардный этаж (до верхней плоскости кровельного покрытия) на длину;

- световых фонарей и куполов, выступающих над плоскостью кровли, надлежит включать в объем здания;
- здания, состоящего из отдельных частей, отличающихся высотой, конфигурацией в плане или конструкциями, следует определять как сумму объемов этих частей. При определении отдельных объемов здания стену, разграничивающую части здания, надо относить к той части, к которой она относится по высоте или конструкции;
- эскеров, остекленных веранд и переходов, тамбуров, лоджий, размещаемых в габаритах здания, должен подсчитываться отдельно и включаться в общий объем здания.

Объем портиков, арок, проездов, летних помещений, размещаемых вне габаритов зданий и пространств, не ограниченных стенами (дом на столбах), в общий объем здания не включается.

Объем строения должен исчисляться по частям, если эти части отличаются друг от друга по очертанию, конфигурации и по другим конструктивным особенностям.

Чердаком называют помещение, ограниченное верхним (чердачным) перекрытием постройки и крышей. Как правило, чердак является не отопляемым помещением. Жильцы верхнего этажа жилого дома могут увеличивать свое жилое пространство посредством нежилого чердачного помещения, которое располагается над их квартирой.

Перекрытия — горизонтальная внутренняя защитная конструкция, которая разделяет по высоте смежные помещения в здании или сооружении.

Перекрытия воспринимают и передают на стены и другие вертикальные опоры нагрузки от находящихся на перекрытии людей, оборудования, перегородок, мебели и т.д.

Большое распространение в строительстве получили железобетонные перекрытия, которые используются в виде сборных конструкций, монолитных и сборно-балочных. Сборные железобетонные перекрытия выполняются с настлом по балкам — ригелям, а также с безбалочными конструкциями.

Деревянные перекрытия в настоящее время используются в основном при строительстве малоэтажных зданий.

В соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные» со ссылкой на СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания» ниже приведены типы подвальных помещений.

Таблица 1 Виды подвальных помещений.

Подвальный этаж (подвал)	Этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения. Подвал может быть отопляемым (установлены отопительные приборы) и неотопляемым.
Полуподполье	Пространство под зданием между поверхностью грунта и перекрытием первого этажа.

¹ СНиП 31-06-2009 Структурная форма и размеры. Общественные здания и сооружения.



Техническое подполье	Помещение, расположенное в нижней части здания, в котором размещается инженерное оборудование и прокладываются коммуникации.
Пространственное подполье в зоне вечной мерзлоты	Открытое пространство под зданием между поверхностью грунта и перекрытием первого (цокольного, технического) этажа.
Цокольный этаж	Этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений. В отличие от подполья, цокольный этаж имеет естественное освещение и большое функциональное наполнение.
Этаж технического подполья	Этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания
Подвальный этаж	Заблужденное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; может быть огдельно стоящим, расположенным под жильем, может быть хозяйственной постройкой.

Этаж мансардный (мансарда) — этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа

Мезонин - надстройка над средней частью небольшого жилого дома. Часто мезонин выполняется с балконом.

Строительный объем, как говорилось ранее, можно определить несколькими способами.

Далее рассматриваются несколько способов определения объема по одному из известных параметров, таких как:

1. площадь застройки;
2. общая площадь здания.

1. В целом, исходя из определения строительный объем здания рассчитывается по формуле:

$$V = S_3 \times h_3 + S_4 \times h_4$$

S_3 – площадь по внешнему обводу отражающих конструкций здания (площадь застройки) определяется как площадь простейшей геометрической фигуры (прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник и т. п.) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур². Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием не включаются в площадь застройки³.

² Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации. Приказ от 30.09.2011 г. N 531 «Об утверждении требований к определению площади зданий, помещений».

³ СНиП 31-05-2008 Строительные нормы и правила. Общественные здания и сооружения.

h_3 – высота здания (для двускатных крыш за высоту чердака принимается поовина высота чердака от уровня пола чердака до конька, для плоских крыш - на уровне парапета, считая возможным пренебречь всеми выступающими частями крыши, инвентаризав их);

S_4 – площадь подвала;

h_4 – заблуждение отметки пола подвала относительно уровня земли.

2. В случае, если не известна площадь застройки, объем здания можно рассчитать по общей площади объекта. Формула для расчета объема выглядит следующим образом:

$$V = S_{общ} \times h_{пр.з.} \times K_{застр./общ.}, \text{ где}$$

$S_{общ}$ – общая площадь здания, следует определить в соответствии со СНиП 31-03-01 как сумма площадей всех этажей (надземных, включая технические, цокольного и подвальных), измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен (или осей крайних колонн, где нет наружных стен), тоннелей, внутренних площадок, антресолей, всех ярусов внутренних эшажеров, рам, галерей (горизонтальной проекции) и переходов в другие здания.

В общую площадь здания не включаются площади технического подполья высотой менее 1,8 м до низа выступающих конструкций (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций), а также площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников.

Площадь помещений, занимающих по высоте два этажа и более в пределах многэтажного здания (двухсветных и многосветных), включается в общую площадь в пределах одного этажа.

При определении этажности здания учитываются площади, ярусы эшажеров и антресоли, площадь которых на любой отметке составляет более 40 % площади этажа здания.

$K_{застр./общ.}$ – коэффициент, учитывающий толщину отражающих конструкций для перехода от общей площади, приведенной в исходной информации, к площади по наружным обмерам. Достаточно подробно выведение вышеуказанного коэффициента приведено в статье «Непролазная площадь» на сайте <http://www.avg.ru/pressapress/2009/5/227>. В соответствии с материалами статьи было проведено исследование около 1500 проектов строительства. Результаты исследования приведены в следующей таблице:

Таблица 2 Результаты исследования о величине коэффициента толщины стен

Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье
Количество объектов, шт.	93	598	207	643

Учитывается заглубление пола относительно поверхности земли или отмостки. При разной высоте помещений на этаже она определяется для каждого из этих помещений.

Высота каждого этажа строения, пристроек, мезонина, мансарды и светелки для расчета объемов и стоимости определяется от чистого пола до верха засыпки чердачного перекрытия по ланам измерений.

- внутренних высот помещений по этажам и толщины междуэтажных и чердачных перекрытий. Толщину перекрытий можно определить по измеренно высоте двух или нескольких этажей в лестничной клетке;
- внутренней высоты здания от пола первого этажа до потолка последнего в лестничной клетке.

Допускается применять для определения наружных высот строения другие приспособления, обеспечивающие требуемую точность⁴.

Если по документам высота здания не известна и нет возможности измерить высоту здания оцениваемого объекта недвижимого имущества, то можно воспользоваться нормативными высотами, которые приведены в сборниках СНиП, СанПиН, СП и др.

Ниже приведены минимальные высоты помещений часто встречающихся зданий в соответствии с действующими нормативными документами:

Таблица 3 Минимальные высоты зданий

Функциональная группа	Действующий СНиП	Высота, м
Жилые помещения	СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»	2,5
Учебные помещения общеобразовательных учреждений	СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»	3,6
Общественные здания	СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»	3,0
Здания и помещения для энциклопедических издательств, научных организаций, осуществляющих меллишскую деятельность ⁵	СанПиН 2.1.3.2630.10 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим меллишскую деятельность"	2,6
Административные объекты и бытовые помещения	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания»	2,5

Учитывая, что нормативы отражают требования к высоте помещений «в свету», т.е. без учета толщины междуэтажных перекрытий, указанную высоту необходимо увеличить на толщину перекрытия.

⁴ <http://www.law7.ru/zakonodatelstvo/494681.htm>

Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье
Коэффициент толщины стен (S _{ст} /S _{заст})	0,90	0,87	0,93	0,78
Среднее отклонение	3%	7%	4%	11%
Коэффициент арендной площади (S _{ар} /S _{обш})	0,81	0,75	Модальное значение 1	-
Коэффициент продаваемой площади (S _{прод} /S _{обш})	-	-	-	0,81
Среднее отклонение	7%	10%	4%	6%
Минимальная площадь, для которой значим коэффициент арендной (продаваемой) площади, кв. м (округленно)	800	1000	-	430

Высота этажа приведенная (h_{пр}) определяется как частное суммы высот помещений «в свету», высоты подвала, суммарной толщины междуэтажных и чердачного перекрытий (без учета толщины пола подвала), высоты чердачного помещения (см. определение h_с), толщины перекрытия и количества этажей в здании, включая подвальный этаж.

Формула расчета высоты этажа приведенной имеет следующий вид:

$$h_{пр} = (h_{подв} * n + h_{чрда} + h_{дож\ подвал} + h_{перекр\ подвал}) / (n + n_{подв}),$$

где: h_{подв} – высота потолков от пола до пола вышележащего этажа или условного верха чердачного перекрытия;

h_{дож\ подвал} – высота подвала в свету. В случае отсутствия в здании подвального этажа, учитывается высота потолка от уровня поверхности земли до пола первого этажа, толщина перекрытия под первым этажом не учитывается;

h_{чрда} – высота чердака (включает высоту чердачного помещения и толщину перекрытия кровли);

n + n_{подв} – общее число этажей, с учетом подвала, (n – число этажей наземной части).

Внутренняя высота определяется от пола до потолка в одном из помещений каждого типового этажа (подвала). В холловых пристройках внутренняя высота не измеряется. В подвалах и подпольных этажах также

Так же ниже приведены значения высот, потолка, полака на основании издания Шереметского И.А. «Конструирование гражданских зданий». Учебное пособие для техникумов. – «Архитектура – С», 176 с.:

Таблица 4 Минимальные высоты зданий

Конструктивный элемент:	Примечание	Высота, м
Чердак (с утеплителем)	с учетом толщины плиты покрытия или стропильной системы и кровли	1,2
Цоколь	при наличии подвала в здании величина высоты потолка в расчетах не учитывается	0,5
Потолок	внутренняя высота, от пола до потолка	2,1
Толщина перекрытия подвала		0,3

Также в подсчете объемов зданий возможны комбинации, например, если известны такие параметры как общая площадь и высота здания (с учетом подземной части), тогда формула для подсчета объемов будет выглядеть следующим образом:

$V = S_{\text{общ}} \times (h_3 + h_{\text{п}}) \times K_{\text{застр./общ}}$, или известен только один параметр такой как площадь застройки, то формула при определении объема будет выглядеть следующим образом:

$V = S_3 \times h_{\text{тр}} = S_3 \times (h_{\text{пом}} * n + h_{\text{взд}} + h_{\text{полк}} + h_{\text{перекр.полк}}) / (n + h_{\text{полк}})$, в данном случае высоты будут определяться по нормативным документам.

Выводы:

В рамках данной статьи, выделены 2 основных способа определения объема:

известна площадь застройки

$$V = S_3 \times h_3 + S_n \times h_{\text{п}}$$

где площадь застройки и высота (надземной части и подземной части) определяется по документам или самостоятельными обмерами при осмотре недвижимого имущества

не имеется возможности определить высоту данными способами, тогда высота определяется в соответствии с нормативными документами и определяется по формуле:

$$h_{\text{тр}} = (h_{\text{пом}} * n + h_{\text{взд}} + h_{\text{полк}} + h_{\text{перекр.полк}}) / (n + h_{\text{полк}})$$

известна общая площадь

$$V = S_{\text{общ}} \times h_{\text{тр.эл.}} \times K_{\text{застр./общ}}$$

где общая площадь и высота (надземной части и подземной части) определяется по документам или самостоятельными обмерами при осмотре недвижимого имущества, если

не имеется возможности определить высоту данными способами, тогда высота определяется в соответствии с нормативными документами и определяется по формуле:

$$h_{\text{тр}} = (h_{\text{пом}} * n + h_{\text{взд}} + h_{\text{полк}} + h_{\text{перекр.полк}}) / (n + h_{\text{полк}})$$

коэффициент, учитывающий толщину ограждающих конструкций для перехода от общей площади, приведенной в исходной информации, к площади по наружным обмерам определяется расчетами или из статьи «Непроданная» на сайте размещенная на сайте <http://www.avg.ru/prensa/press/2009/5/227>

Отдельно следует отметить, что способ расчета с использованием показателя «общая площадь» менее корректен, так как может не учитывать объем технического этажа, наличие «второго света» в здании, площадь чердака и т.п. Тем не менее, каждый из предложенных способов дает возможность с приемлемым качеством определить величину строительного объема, что может оказаться весьма полезным при невозможности проведения натурного осмотра, в том числе при выполнении массовой оценки, оценки уже не существующих зданий на ретроспективную дату и в прочих подобных случаях.



КО-ИНВЕСТ®

СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ 2020

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²)

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оценяемым зданием V_о, S_о соответственно и ближайшим параметром из справочника V_{сп}, S_{сп} определяется с помощью коэффициентов.

Наименование	на разницу в площади	на разницу в объеме	
V _о /V _{сп}	K _в	S _о /S _{сп}	K _с
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,68	1,10
0,50-0,70	1,16	0,69-1,15	1,00
0,71-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Обратите внимание, что для жилых зданий в справочнике приведены показатели общей площади квартир.

Для справочных показателей, в которых указан диапазон объема и (или) площади, следует в расчетах корректировок использовать БЛИЖАЙШЕЕ к объекту и (или) площади оценяемого здания значение.

Пример.
Оценяемое здание имеет площадь 2000 м², выделенной в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

$$2000/2500 = 0,8$$

2500м² - ближайшее к оценяемому значению диапазона, данному соответственно в таблице соответствует коэффициент 1,1.

Корректирующий коэффициент на разнице в сейсмичности (K_{сейс})

Корректирующий коэффициент на разнице в сейсмичности (K_{сейс}) вводится в случае, когда оценяемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

$$K_{сейс} = \frac{a_1}{a_2}$$

для условий строительства в Московской области, Россия
4-й уровень цен от 01.01.2020

а и от — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно для сейсмичности, указанной в справочнике (б баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оценяемого объекта.

Сейсмичность в Баллах	a
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица и формула общего сейсмического районирования территории РФ приводятся отдельно в книге справочника.

Корректирующий коэффициент доначислений (K_{дн})

Корректирующий коэффициент доначислений (K_{дн}) к стоимости продаж затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, указанного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{дн} = \frac{Д}{П}$$

где

Д — усредненная величина доначислений, оцененная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочниках. Численное значение П_{дн} приведено в разделе «Объемности применения справочника».

П — сложившаяся в районе расположения оценяемого здания стоимость между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сметного расчета плюс внебюджетные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включаемым в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль. Формула для расчета этого показателя приведена ниже.

Примечание: формулы в таблице условные и предназначены исключительно для иллюстрации и примера.

1.

Рекомендации по использованию
КО-ИНВЕСТ 2020

39



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

КО-ИНВЕСТ
www.coinvest.ru

Мониторинг цен
в строительстве
• СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ • ИНЖИНИРИНГ

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень • Издается ежеквартально с 1992г.

ISSN 2658-641X

2020
Выпуск 110

Март 28 IV кв. 2019г.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

МОСКВА
2020

КО-ИНВЕСТ • ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ • Выпуск 110 • январь 2020

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

181

с поправками на инфляцию

Экономические районы, края, области

Экономические районы, края, области	с поправками на инфляцию				с поправками на инфляцию				Индекс цен в строительстве	
	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	КС-8		
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	0,022	0,720	0,793	0,620	0,724	0,745	0,740	0,766	0,757	0,807
Республика Дагестан	0,109	0,614	0,607	0,734	0,624	0,663	0,640	0,690	0,654	0,791
Республика Ингушетия	0,620	0,538	0,484	0,722	0,521	0,566	0,546	0,589	0,611	0,662
Республика Чеченская	0,029	0,606	0,608	0,740	0,584	0,634	0,622	0,647	0,636	0,637
Республика Северная Осетия-Алания	0,971	0,519	0,451	0,601	0,493	0,532	0,531	0,549	0,556	0,602
Ставропольский край	0,782	0,787	0,650	0,636	0,621	0,644	0,645	0,664	0,677	0,673
Самарская область	0,821	0,830	0,689	0,756	0,701	0,729	0,725	0,739	0,737	0,763
Саратовская область	0,822	0,772	0,751	0,812	0,728	0,789	0,760	0,760	0,760	0,818
Уральский район										
Республика Башкортостан	0,736	0,853	0,870	0,846	0,901	0,705	0,722	0,736	0,766	0,843
Республика Бурятия	0,904	0,836	0,825	0,871	0,839	0,830	0,850	0,859	0,895	0,907
Курганская область	0,853	0,892	0,748	0,834	0,700	0,709	0,716	0,742	0,830	0,691
Оренбургская область	0,801	0,772	0,739	0,786	0,741	0,779	0,766	0,794	0,770	0,779
Пермский край	0,807	0,756	0,740	0,760	0,765	0,809	0,785	0,790	0,810	0,859
Свердловская область	0,855	0,763	0,815	0,904	0,806	0,814	0,830	0,820	0,810	0,869
Челябинская область	0,906	0,801	0,819	0,794	0,802	0,814	0,817	0,846	0,815	0,891
Западно-Сибирский район										
Республика Алтай	0,716	0,822	0,575	0,743	0,630	0,678	0,669	0,660	0,672	0,711
Алтайский край	0,757	0,896	0,624	0,757	0,642	0,709	0,700	0,732	0,714	0,768
Кемеровская область	0,812	0,847	0,644	0,800	0,742	0,778	0,773	0,809	0,806	0,863
Новосибирская область	0,816	0,747	0,735	0,760	0,737	0,792	0,782	0,827	0,800	0,809
Омская область	0,924	0,811	0,862	1,249	0,865	0,903	0,901	0,924	0,906	0,924
Томская область	0,892	0,859	0,811	0,754	0,828	0,885	0,851	0,871	0,916	0,905
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	1,015	0,946	1,016	0,803	0,940	0,982	0,983	0,951	1,019	1,033
Ямало-Ненецкий автономный округ	1,207	1,125	1,208	1,079	1,165	1,154	1,160	1,176	1,212	1,228
Восточно-Сибирский район										
Республика Бурятия	1,004	0,920	0,897	0,833	0,899	0,946	0,930	0,939	0,947	0,971
Иркутская область	0,933	0,740	0,718	0,798	0,752	0,791	0,785	0,801	0,822	0,833
Кемеровская область	0,902	0,808	0,810	0,818	0,837	0,844	0,869	0,869	0,873	0,913
Красноярский край	1,101	1,028	1,077	0,889	0,989	1,048	1,030	1,039	1,136	1,096
Кировская область	0,901	0,808	0,808	0,997	1,020	1,175	1,159	1,168	1,275	1,229
Иркутская область (северно-55-градусная)	0,901	0,808	0,808	0,997	1,020	1,175	1,159	1,168	1,275	1,229
Иркутская область (южно-50-градусная)	0,942	0,844	0,930	0,829	0,944	0,981	0,983	0,989	1,004	0,996
Забайкальский край	1,022	0,934	0,931	0,904	0,929	0,959	0,951	0,945	0,998	1,049
Дальневосточный район										
Республика Саха (Якутия)	1,950	1,632	1,880	1,320	1,450	1,670	1,637	1,591	1,697	1,806
Еврейская автономная область	0,967	0,948	0,962	0,841	0,966	1,014	0,980	0,988	0,999	1,012
Приморский край	1,002	0,853	0,915	0,970	0,850	0,904	0,898	0,924	0,920	0,992
Хабаровский край (северо-55-градусная)	1,659	1,628	0,869	1,699	0,969	2,017	1,016	1,005	1,036	1,083
Хабаровский край (южно-55-градусная)	1,659	1,627	1,441	1,526	1,244	1,452	1,443	1,475	1,524	1,574
Амурская область	1,090	1,032	1,077	0,864	1,032	1,260	1,059	1,043	1,075	1,134
Камчатский край	1,591	1,306	1,559	1,344	1,302	1,403	1,319	1,389	1,434	1,500
Камчатский край (северо-55-градусная)	1,614	1,445	1,627	1,327	1,484	1,465	1,483	1,529	1,628	1,652
Камчатский край (южно-55-градусная)	1,614	1,542	1,780	1,415	1,640	1,687	1,679	1,677	1,714	1,771
Магadanская область	1,500	1,401	1,612	1,240	1,462	1,467	1,479	1,477	1,514	1,610
Сахалинская область	0,991	0,931	1,016	0,755	0,930	0,948	0,946	0,969	0,968	1,010
Жители Крайнего Севера	0,442	0,828	0,828	0,962	0,790	0,852	0,790	0,816	0,848	0,915
г. Севастополь	0,886	0,846	0,835	0,967	0,816	0,881	0,881	0,829	0,901	0,986

Выпуск 110 • январь 2020

© КО-ИНВЕСТ 2020



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

КО-ИНВЕСТ

- МОНИТОРИНГ ЦЕН
- КОНСАЛТИНГ - ОЦЕНКА - ЭКСПЕРТИЗА
- СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ - ИНЖИНИРИНГ

Магистральная информационно-аналитическая бюллетень • Издаётся ежеквартально с 1992г.

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2658-641X



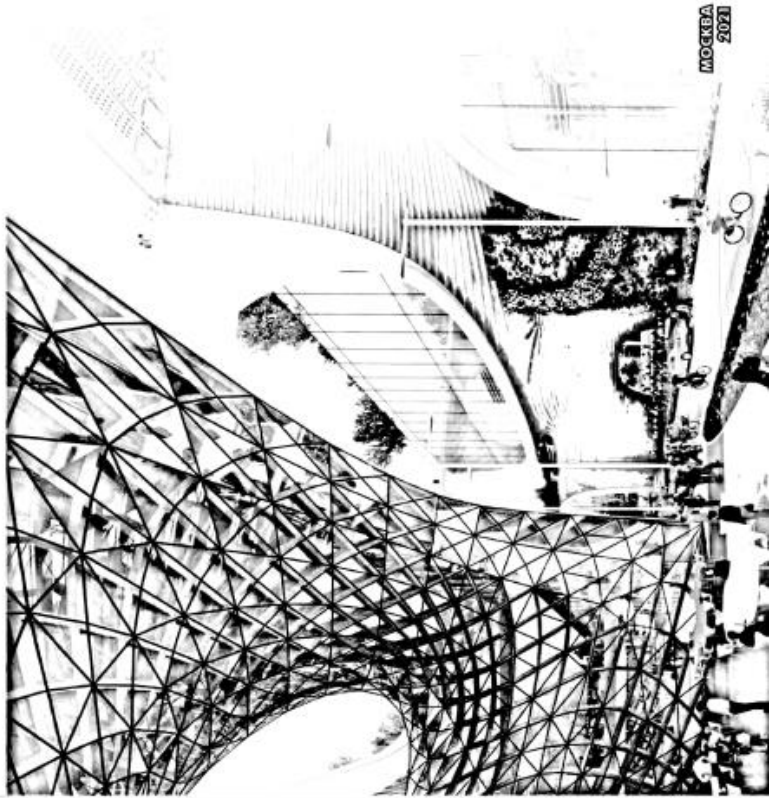
ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Выпуск за III кв. 2021г.

Выпуск 117 • октябрь 2021

КО-ИНВЕСТ • ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

МОСКВА
2021



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

53

Дата выпуска бюллетеня № п/п, год	Уровень цен в строительстве			Индекс цен в строительстве			Средние месячные индексы цен в строительстве		
	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве
2000 г.	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2001 г.	101,2	101,2	101,2	101,2	101,2	101,2	101,2	101,2	101,2
2002 г.	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5
2003 г.	104,1	104,1	104,1	104,1	104,1	104,1	104,1	104,1	104,1
2004 г.	106,3	106,3	106,3	106,3	106,3	106,3	106,3	106,3	106,3
2005 г.	109,2	109,2	109,2	109,2	109,2	109,2	109,2	109,2	109,2
2006 г.	113,1	113,1	113,1	113,1	113,1	113,1	113,1	113,1	113,1
2007 г.	118,5	118,5	118,5	118,5	118,5	118,5	118,5	118,5	118,5
2008 г.	125,8	125,8	125,8	125,8	125,8	125,8	125,8	125,8	125,8
2009 г.	134,2	134,2	134,2	134,2	134,2	134,2	134,2	134,2	134,2
2010 г.	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1
2011 г.	155,8	155,8	155,8	155,8	155,8	155,8	155,8	155,8	155,8
2012 г.	169,8	169,8	169,8	169,8	169,8	169,8	169,8	169,8	169,8
2013 г.	186,5	186,5	186,5	186,5	186,5	186,5	186,5	186,5	186,5
2014 г.	206,2	206,2	206,2	206,2	206,2	206,2	206,2	206,2	206,2
2015 г.	229,5	229,5	229,5	229,5	229,5	229,5	229,5	229,5	229,5
2016 г.	256,8	256,8	256,8	256,8	256,8	256,8	256,8	256,8	256,8
2017 г.	288,1	288,1	288,1	288,1	288,1	288,1	288,1	288,1	288,1
2018 г.	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2
2019 г.	365,5	365,5	365,5	365,5	365,5	365,5	365,5	365,5	365,5
2020 г.	412,8	412,8	412,8	412,8	412,8	412,8	412,8	412,8	412,8
2021 г.	466,1	466,1	466,1	466,1	466,1	466,1	466,1	466,1	466,1

Выпуск 117 - октябрь 2021

© КО-ИНВЕСТ 2021

2

Средние
месячные
индексы



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Выпуск 121 • октябрь 2022

68

Дата введения смет- ных цен, период	Сибирский федеральный округ		Дальневосточный федеральный округ		Российская Федерация	
	Республика Тыва	Республика Хакасия	Томская область	Амурская область	Бурятия авто- номная область	Камчатский край
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
4 кв. 2021	0,9803	0,9818	0,9854	0,9829	0,9817	0,9837
Октябрь 2021	0,9807	0,9850	0,9833	0,9802	0,9878	0,9821
Ноябрь 2021	0,9853	0,9864	0,9868	0,9887	0,9879	0,9881
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0483	1,0485	1,0484	1,0392	1,0382	1,0384
Январь 2022	1,0221	1,0222	1,0219	1,0195	1,0187	1,0190
Февраль 2022	1,0450	1,0453	1,0451	1,0391	1,0379	1,0380
Март 2022	1,0889	1,0891	1,0891	1,0890	1,0879	1,0882
2 кв. 2022	1,0926	1,0930	1,0940	1,0940	1,0939	1,0939
Апрель 2022	1,0783	1,0784	1,0786	1,0849	1,0839	1,0844
Май 2022	1,0864	1,0857	1,0859	1,0708	1,0699	1,0708
Июнь 2022	1,0891	1,0897	1,0914	1,0770	1,0763	1,0773
3 кв. 2022	1,0966	1,0969	1,1003	1,0857	1,0850	1,0857
Июль 2022	1,0838	1,0850	1,0859	1,0813	1,0805	1,0815
Август 2022	1,0865	1,0869	1,1003	1,0857	1,0849	1,0857
Сентябрь 2022	1,1033	1,1045	1,1048	1,0901	1,0894	1,0900
4 кв. 2022 (прогноз)	1,1129	1,1139	1,1130	1,0969	1,0962	1,0962
Октябрь 2022	1,1081	1,1090	1,1093	1,0945	1,0938	1,0943
Ноябрь 2022	1,1129	1,1139	1,1138	1,0969	1,0962	1,0966
Декабрь 2022	1,1177	1,1186	1,1183	1,1034	1,1026	1,1029

Средневзвешенный индекс цен строительных работ

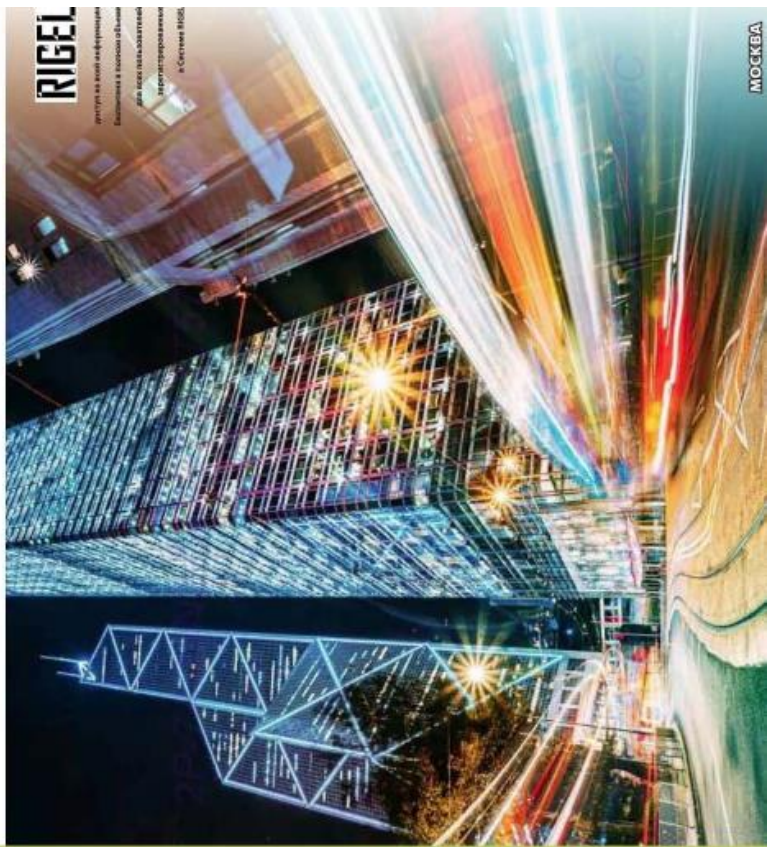
КО-ИНВЕСТ®
WWW.COINVEST.RU
Международный информационно-аналитический бюллетень • Издается ежеквартально с 1992г.

МОНИТОРИНГ ЦЕН
• КОНСАЛТИНГ-ОЦЕНКА - ЭКСПЕРТИЗА
• СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ - УПРОЩЕННЫЙ

ISSN 2638-6412
ОК Т Ъ Б Р Ъ
2022
Выпуск 121
Июль 30 III кв. 2022г.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

SP-7A09N2-67NR7D-TT57U4-BFAC



© КО-ИНВЕСТ 2022

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

69

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

Дата введения отчетности цен, период	Сибирский федеральный округ			Дальневосточный федеральный округ			Калининградский край
	Республика Хакасия	Республика Хакасия	Томская область	Иркутская область	Чукотка	Чукотка	
апрель 2022	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 кв. 2022	0,9683	0,9684	0,9690	0,9703	0,9700	0,9700	0,9706
Апрель 2022	0,9627	0,9628	0,9626	0,9648	0,9646	0,9646	0,9640
Май 2022	0,9601	0,9605	0,9609	0,9702	0,9697	0,9697	0,9706
Июнь 2022	0,9741	0,9747	0,9757	0,9758	0,9757	0,9757	0,9758
3 кв. 2022	0,9828	0,9830	0,9836	0,9837	0,9836	0,9836	0,9841
Июль 2022	0,9793	0,9793	0,9796	0,9797	0,9797	0,9797	0,9802
Август 2022	0,9825	0,9828	0,9830	0,9837	0,9830	0,9830	0,9841
Сентябрь 2022	0,9808	0,9811	0,9816	0,9817	0,9816	0,9816	0,9820
4 кв. 2022	0,9858	0,9857	0,9859	0,9859	0,9859	0,9859	0,9860
Октябрь 2022	0,9812	0,9814	0,9817	0,9817	0,9817	0,9817	0,9819
Ноябрь 2022	0,9858	0,9857	0,9858	0,9858	0,9858	0,9858	0,9859
Декабрь 2022	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2023	1,0021	1,0020	1,0025	1,0025	1,0025	1,0025	1,0023
Январь 2023	1,0045	1,0044	1,0042	1,0042	1,0042	1,0042	1,0041
Февраль 2023	1,0091	1,0088	1,0085	1,0085	1,0085	1,0085	1,0083
Март 2023	1,0137	1,0133	1,0126	1,0126	1,0126	1,0126	1,0125
2 кв. 2023 Прогноз	1,0229	1,0223	1,0214	1,0214	1,0214	1,0214	1,0209
Апрель 2023	1,0183	1,0178	1,0171	1,0171	1,0171	1,0171	1,0166
Май 2023	1,0229	1,0223	1,0214	1,0214	1,0214	1,0214	1,0209
Июнь 2023	1,0275	1,0268	1,0257	1,0257	1,0258	1,0258	1,0251

Дата введения отчетности цен, период	Дальневосточный федеральный округ			Республика Саха (Якутия)			Республика Саха (Якутия)
	Магadanская область	Республика Саха (Якутия)	Республика Саха (Якутия)	Самарская область	Иркутский край	Иркутский край	
апрель 2022	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 кв. 2022	0,9725	0,9694	0,9718	0,9711	0,9684	0,9684	0,9690
Апрель 2022	0,9673	0,9635	0,9605	0,9661	0,9618	0,9618	0,9630
Май 2022	0,9728	0,9693	0,9718	0,9709	0,9684	0,9684	0,9691
Июнь 2022	0,9775	0,9764	0,9773	0,9763	0,9763	0,9763	0,9769
3 кв. 2022	0,9848	0,9834	0,9847	0,9840	0,9832	0,9832	0,9836
Июль 2022	0,9811	0,9794	0,9810	0,9801	0,9791	0,9791	0,9796
Август 2022	0,9848	0,9804	0,9847	0,9840	0,9832	0,9832	0,9836
Сентябрь 2022	0,9805	0,9805	0,9804	0,9803	0,9803	0,9803	0,9806
4 кв. 2022	0,9842	0,9808	0,9801	0,9801	0,9801	0,9801	0,9806
Октябрь 2022	0,9823	0,9819	0,9822	0,9818	0,9817	0,9817	0,9817
Ноябрь 2022	0,9901	0,9899	0,9901	0,9899	0,9897	0,9897	0,9899
Декабрь 2022	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2023	1,0079	1,0068	1,0080	1,0084	1,0087	1,0087	1,0085
Январь 2023	1,0039	1,0043	1,0040	1,0042	1,0043	1,0043	1,0042
Февраль 2023	1,0079	1,0085	1,0080	1,0084	1,0087	1,0087	1,0085
Март 2023	1,0119	1,0129	1,0120	1,0126	1,0131	1,0131	1,0128
2 кв. 2023 Прогноз	1,0199	1,0217	1,0201	1,0211	1,0220	1,0220	1,0215
Апрель 2023	1,0158	1,0173	1,0169	1,0168	1,0173	1,0173	1,0171
Май 2023	1,0199	1,0217	1,0201	1,0211	1,0220	1,0220	1,0215
Июнь 2023	1,0259	1,0260	1,0261	1,0264	1,0264	1,0264	1,0258

Строительные материалы: работы

© КО-ИНВЕСТ 2023

Выпуск 123 • апрель 2023

КО-ИНВЕСТ
 www.koinvest.ru
 МОНИТОРИНГ ЦЕН
 КОНСАЛТИНГ-ОЦЕНКА - ЭКСПЕРТИЗА
 СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ - ИНВЕСТИЦИИ
 Международная информационно-аналитическая компания • Издаётся ежеквартально с 1997г.

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН
 ISSN 2658-641X
апрель 2023
Выпуск 123
 Июнь 30 | кв. 2023г.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

RIGEL
 Услуги по оценке информации
 в области строительства
 для всех типов объектов
 в Санкт-Петербурге

МОСКВА 2023

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

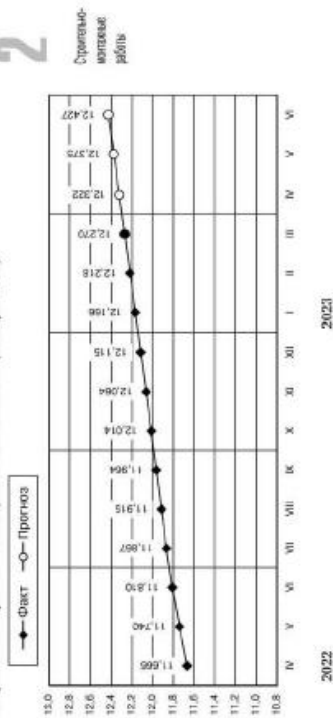
КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

93

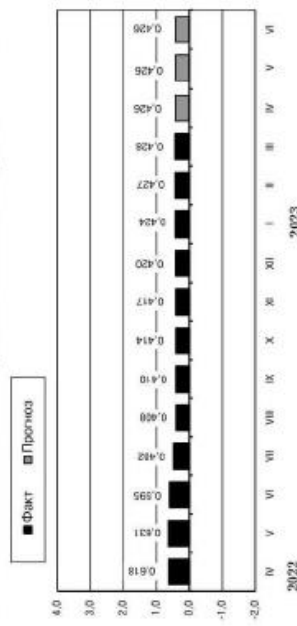
2.6. ПРОГНОЗ

ПРОГНОЗ ИНДЕКСОВ ЦЕН до июня 2023 г. на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» на строительство с фискальными данными на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)



ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН на строительно-монтажные работы до июня 2023 г., %/месяц



Выпуск 123 • сентябрь 2023

© КО-ИНВЕСТ 2023

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2022

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 1.

Территориальные характеристики и
корректирующие коэф. ф ициенты на
локальное местоположение

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2022

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2022

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 2.

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие функциональное
назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг
Кэф ф ициенты капитализации

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2022

Справочник оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты на коэффициент на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 79 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1.00	
Центры деловой активности	0.85	0.84 0.86
Зоны автомагистралей	0.88	0.81 0.86
Индивидуальные жилые дома	0.72	0.70 0.74
Многоквартирная жилая застройка	0.75	0.74 0.77
Окраины города, промзоны	0.73	0.69 0.77
Под коммерческую застройку		
Центр города	1.00	
Центры деловой активности	0.88	0.86 0.89
Зоны автомагистралей	0.77	0.75 0.78
Индивидуальные жилые дома	0.69	0.67 0.72
Многоквартирная жилая застройка	0.76	0.74 0.78
Окраины города, промзоны	0.64	0.62 0.67
Под жилую застройку		
Центр города	1.00	
Центры деловой активности	0.88	0.86 0.89
Зоны автомагистралей	0.72	0.70 0.75
Индивидуальные жилые дома	0.74	0.71 0.77
Многоквартирная жилая застройка	0.78	0.76 0.80
Окраины города, промзоны	0.65	0.63 0.66



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей тяжелой и легкой, нефтехимической, строительной, пищевой промышленности, энергетики, связи, складов Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей/или грузов либо передача веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 5. Продолжение.

Земельные участки для размещения гостиниц.	Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	Обслуживание автопарка - Размещение посторонних или временных гаражей с несколькими стоянками местами, стоянок автотранспортных средств (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующих товаров, заданий для организации общественного питания/в качестве придорожного сервиса, размещение автомобилей такси и прицепных для автомобилей	Принадлежность, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения
--	--	--	--	---



Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного опроса.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,84 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73 0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе: - Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85 0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,79

82

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88 0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91 0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77 0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71 0,76
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78 0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78 0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79 0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82 0,88

181

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 74. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка.

Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56 - 0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94 - 1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62 - 0,71

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложенный объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9% - 12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3% - 10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0% - 15,9%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,8%	8,6% - 11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8% - 9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8% - 14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7% - 12,5%



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

← → 🏠 statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3365-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-ndvizhimosti-na-01-01-2024-goda 🔍 📄 ☆



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)



- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генеральной организации, выполняющей строительство.
Отражает ожидаемую инвестором экономическую эффективность капиталов вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,06	0,10	0,08
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,08	0,05
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,09	0,04
4	Складские помещения и здания	0,06	0,10	0,08
5	Производственные помещения и здания	-0,01	0,06	0,03
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	-0,01	0,07	0,04

← → 🏠 statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelynykh-uchastkov-i-massivov-na-... 🔍 📄 ☆



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2024 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)



- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 1	По регионам 2		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	9	6	5	6	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	25	14	12	12	16

← → 🏠 statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelynykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda 🔍 📄 ☆



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C \cdot b^S \cdot a^p$$

C - цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.

S - общая площадь земельного участка, кв. м.

b - коэффициент активности рынка.

p - коэффициент торжожения - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

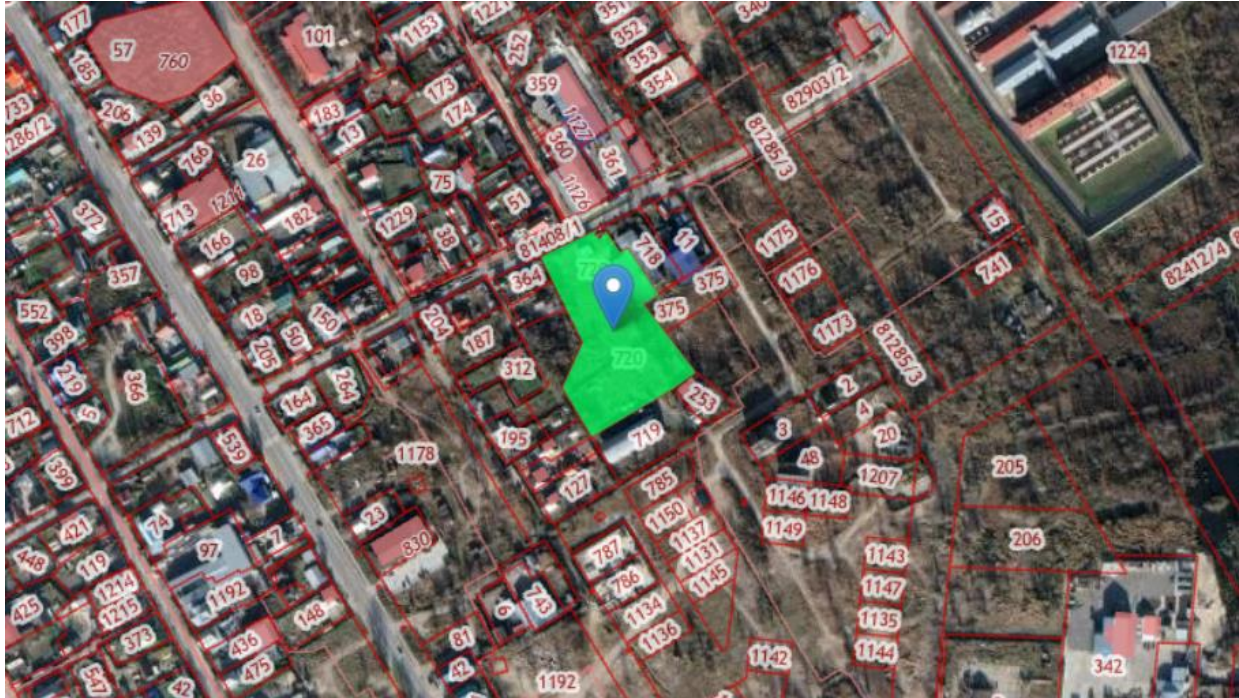
В результате эффекта «торжожения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов StatRиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (город и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торжожения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,742	-0,14	$K_s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,698	-0,15	$K_s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	-0,18	$K_s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,656	-0,22	$K_s = (So/Sa)^{-0,22}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торжожения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,613	-0,26	$K_s = (So/Sa)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,31	$K_s = (So/Sa)^{-0,31}$



Иллюстрации Объекта оценки





Документы, предоставленные Заказчиком

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 объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.07.2021, поступившего на рассмотрение 16.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88656841			
Кадастровый номер:	86-11:0000000:1169		
Номер кадастрового квартала:	86-11:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3951; Инвентарный номер 71:135:000:000039510; Условный номер 86-86-02/039/2011-113		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, пер Клубный, д 30		
Площадь:	411.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Мебельный склад		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Железобетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1990		
Кадастровая стоимость, руб.:	5000454.79		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86-11:0501005:720		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

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

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88656841			
Кадастровый номер:	86-11:0000000:1169		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Склад мебельный. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Колесникова Анастасия Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА		

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

М.П.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88656841		Кадастровый номер: 86:11:0000000:1169	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Нижневартковский район
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-02/039/2011-113 13.09.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88656841		Кадастровый номер: 86:11:0000000:1169	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:	86:11-0501005:1283		
Номер кадастрового квартала:	86:11-0501005		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.11.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, 30, строение 1		
Площадь:	4854 +/- 24		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:11-0000000:1169		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	86:11-0501005:720		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	склад мебели и прилегающая территория		
Сведения о кадастровом инженере:	1758, образованием двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:11-0501005:720, расположенных: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30, 1 строение		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	 Сертификат: 00B01607401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:	86:11-0501005:1283		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86:00-6.208 от 25.02.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Нижневартовск, принятым Приказом РОСАВИАЦИИ № 517-П от 04.07.2019 г. Срок установления ограничений бессрочный. а) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; б) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; в) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории; г) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; д) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; е) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; ж) седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Нижневартовск, тип: Иные зоны с особыми условиями использования территории, дата решения: 04.07.2019, номер решения: 517-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации, Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация)		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	 Сертификат: 00B01607401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»


Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:11:0501005:1283	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.11.2023; реквизиты документа-основания: приказ Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск от 04.07.2019 № 517-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации. Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). Граница земельного		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:11:0501005:1283	
	участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 86:11:0501005:720. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Василькова Ирина Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------




ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 5


Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:11:0501005:1283	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Нижневартковский район
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:11:0501005:1283-86/050/2023-1 13.11.2023 12:50:09
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B016B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:11:0501005:1283	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B016B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:11:0501005:1283	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Основные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:11:0501005:1283	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное положение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	239°21.8'	12.03	данные отсутствуют	86:11:0501005:375, 86:11:0501005:720	адрес отсутствует, данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	143°55.3'	21.16	данные отсутствуют	86:11:0501005:375, 86:11:0501005:720	адрес отсутствует, данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	143°44.8'	1.12	данные отсутствуют	86:11:0501005:375, 86:11:0501005:720	адрес отсутствует, данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	238°28.7'	79.3	данные отсутствуют	86:11:0501005:720, 86:11:0501005:1284	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	330°4.1'	0.38	данные отсутствуют	86:11:0501005:720	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	330°27.1'	3.61	данные отсутствуют	86:11:0501005:720	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	25°19.9'	34.08	данные отсутствуют	86:11:0501005:720	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	334°50.4'	24.63	данные отсутствуют	86:11:0501005:720	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	334°52.7'	21.67	данные отсутствуют	86:11:0501005:720, 86:11:0501005:268	данные отсутствуют; адрес отсутствует
10	1.1.10	1.1.11	335°19.4'	0.41	данные отсутствуют	86:11:0501005:720, 86:11:0501005:364	данные отсутствуют; адрес отсутствует
11	1.1.11	1.1.12	335°14.4'	18.31	данные отсутствуют	86:11:0501005:720, 86:11:0501005:364	данные отсутствуют; адрес отсутствует
12	1.1.12	1.1.13	65°32.2'	26.47	данные отсутствуют	86:11:0501005:720	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	65°37.1'	3.75	данные отсутствуют	86:11:0501005:720, 86:11:0000000:81408(1), 86:11:0000000:82903(1)	данные отсутствуют


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 9


Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 13	
16.11.2023г.							
Кадастровый номер:				86:11:0501005:1283			
14	1.1.14	1.1.15	65°6.8'	12.83	данные отсутствуют	86:11:0501005:720, 86:11:0000000:81:408(1), 86:11:0000000:82903(1)	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	217°51.1'	4.2	данные отсутствуют	86:11:0501005:720	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	128°6.5'	5.19	данные отсутствуют	86:11:0501005:720	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	38°8.2'	6.51	данные отсутствуют	86:11:0501005:720	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	147°12.6'	17.65	данные отсутствуют	86:11:0501005:718, 86:11:0501005:720	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	58°39.0'	6.11	данные отсутствуют	86:11:0501005:718, 86:11:0501005:720	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	148°1.1'	29.94	данные отсутствуют	86:11:0501005:718, 86:11:0501005:720	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	147°54.1'	5.19	данные отсутствуют	86:11:0501005:718, 86:11:0501005:720	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.1	147°50.3'	3.12	данные отсутствуют	86:11:0501005:718, 86:11:0501005:720	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B016B7401CB38D2B376ACDC8425168 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 13	
16.11.2023г.							
Кадастровый номер:				86:11:0501005:1283			
Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат МСК-86, зона 4							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y		4	5		
1	945181.7	4422969.1	Закрепление отсутствует		0.1		
2	945175.57	4422958.75	Закрепление отсутствует		0.1		
3	945158.47	4422971.21	Закрепление отсутствует		0.1		
4	945157.57	4422971.87	Закрепление отсутствует		0.1		
5	945116.11	4422904.27	Закрепление отсутствует		0.1		
6	945116.44	4422904.08	Закрепление отсутствует		0.1		
7	945119.58	4422902.3	Закрепление отсутствует		0.1		
8	945150.38	4422916.88	Закрепление отсутствует		0.1		
9	945172.67	4422906.41	Закрепление отсутствует		0.1		
10	945192.29	4422897.21	Закрепление отсутствует		0.1		
11	945192.66	4422897.04	Закрепление отсутствует		0.1		
12	945209.29	4422889.37	Закрепление отсутствует		0.1		
13	945220.25	4422913.46	Закрепление отсутствует		0.1		
14	945221.8	4422916.88	Закрепление отсутствует		0.1		
15	945227.2	4422928.52	Закрепление отсутствует		0.1		
16	945223.88	4422925.94	Закрепление отсутствует		0.1		
17	945220.68	4422930.02	Закрепление отсутствует		0.1		
18	945225.8	4422934.04	Закрепление отсутствует		0.1		
19	945210.96	4422943.6	Закрепление отсутствует		0.1		
20	945214.14	4422948.82	Закрепление отсутствует		0.1		
21	945188.74	4422964.68	Закрепление отсутствует		0.1		
22	945184.34	4422967.44	Закрепление отсутствует		0.1		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B016B7401CB38D2B376ACDC8425168 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 11

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 13				
16.11.2023г.				
Кадастровый номер:		86:11:0501005:1283		
1	2	3	4	5
1	945181.7	4422969.1	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	 Сертификат: 00B036B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Раздел 4.1 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1		Всего листов раздела 4.1: 2
Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 13
16.11.2023г.		
Кадастровый номер:		86:11:0501005:1283
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск от 04.07.2019 № 517-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации, Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Нижневартовск, принятым Приказом РОСАВИАЦИИ № 517-П от 04.07.2019 г. Срок установления ограничений бессрочный. а) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; б) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; в) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории; г) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; д) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; е) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; ж) седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	 Сертификат: 00B036B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:11:0501005:1283	
исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами. ; Реестровый номер границы: 86:00-6.208; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Нижневартовск; Тип зоны: Иные зоны с особыми условиями использования территории			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 007610401015354816177645D58425198</small> <small>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Документы на осуществление оценочной деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-28
e-mail: vro-meo@mail.ru

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению иной ответственной организации «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)

Скрипник Надежда Анатольевна
(фамилия, имя, отчество – при наличии) заявителя для полного наименования организации)

о том, что **Скрипник Надежда Анатольевна**
(фамилия, имя, отчество – при наличии) оценщика является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 01.02.2022 года, за регистрационным № 1524

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)

КА № 021199-1 «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 года
КА № 035016-2 «Оценка движимого имущества» от 07.06.2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)

(имея запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **06.02.2024** года.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)

Дата составления выписки **06.02.2024** года.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)

Исполнительный директор Ассоциации «МСО» **Е.А. Чепева**
(ОГРН 1077203038956)

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 1524
Регистрационный номер в реестре

«01» февраля 2022 г.
Дата регистрации в реестре

Оценщик:
**Скрипник
Надежда Анатольевна**

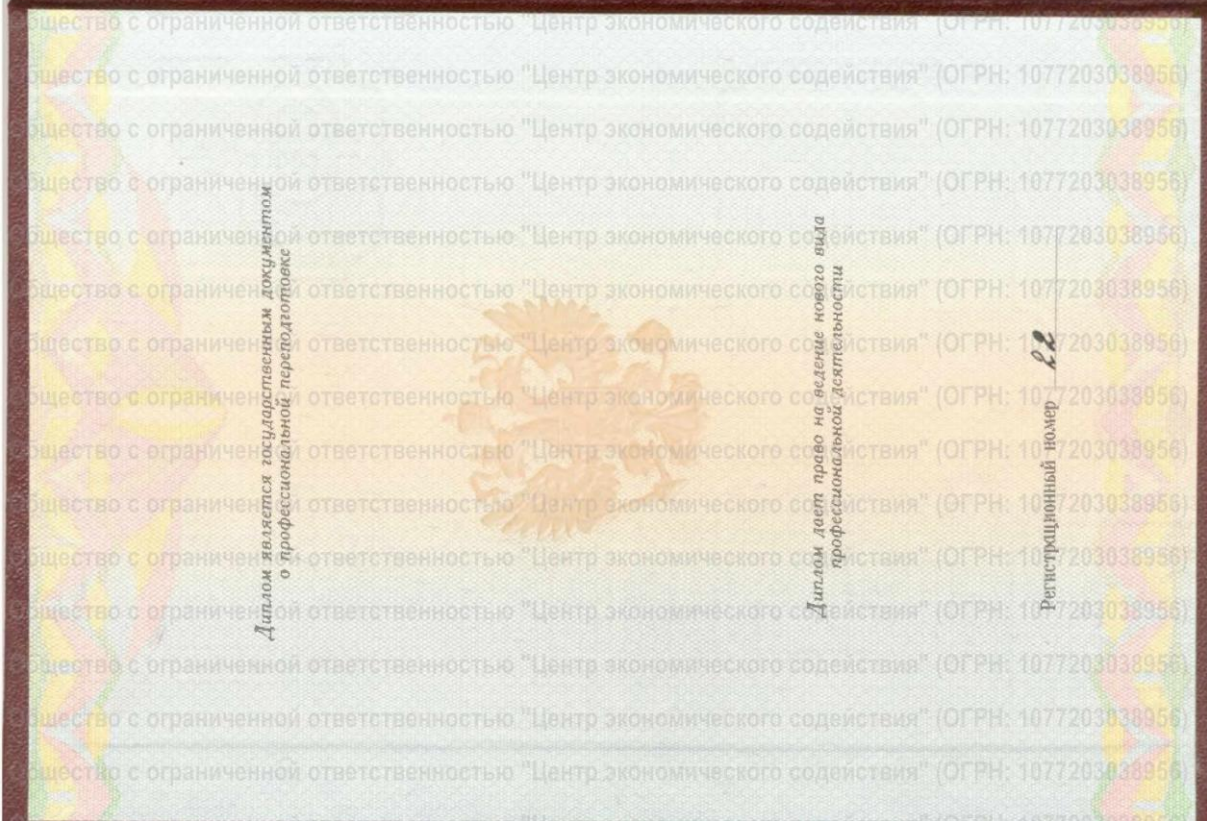
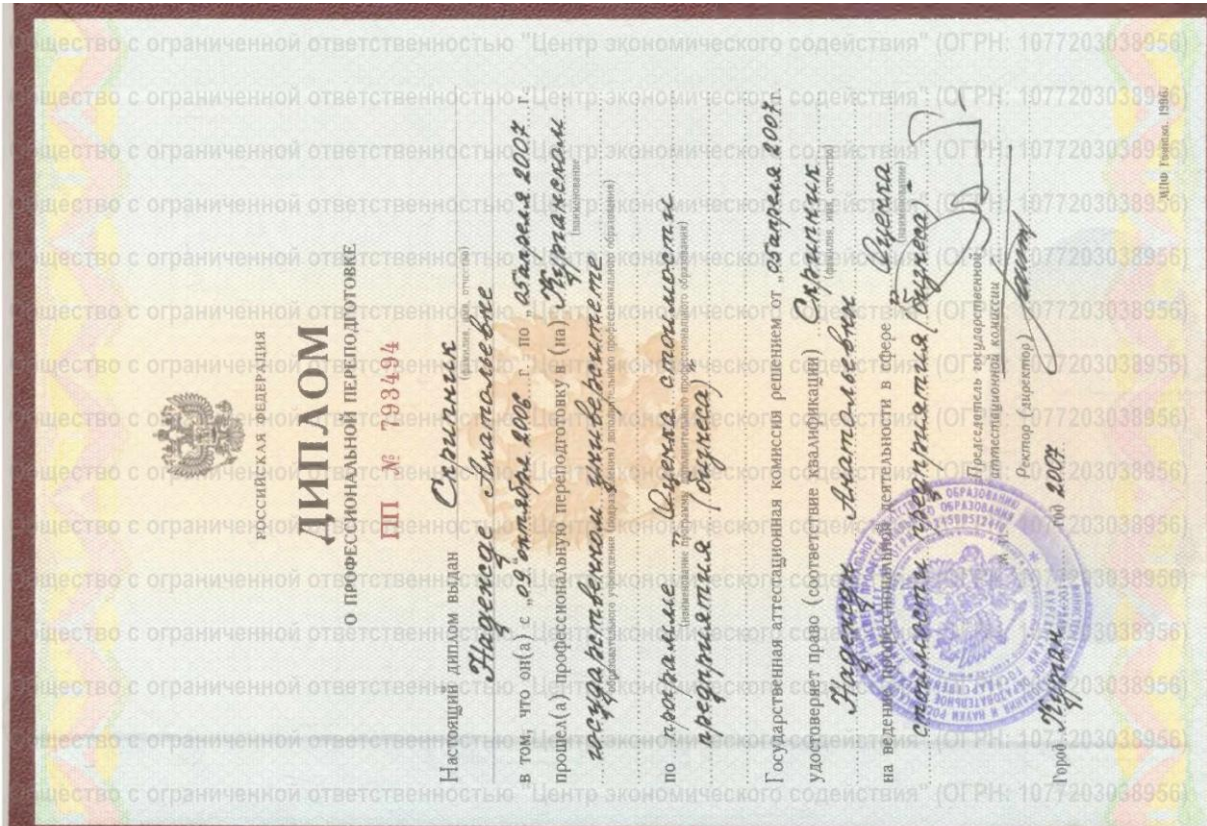
ИЛН 720410843045
является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «СД» декабря 2024 года.

Президент Ассоциации «МСО» **Т.В. Годенко**

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН 1077203038956)





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Страхованием последнего из представленных Страхователей (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.11 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте представленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достоверную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.

8.1.11. В случае выявления факта предоставления документов, несоответствующих Правилам и/или Договору страхования, Страховщик обязан:

- направить их при этом сроч, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не позднее тех же сроков, до предоставления последнего из необходимых и надлежащих образом оформленных документов;
- уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием срока предоставления необходимых документов;
- вернуть документы, полученные за выпиской физических лиц, о выполнении факта предоставления ими документов, предназначенных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, надлежащим образом оформленных документов не позднее предельных 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня оформления документов (п.п. 12.1.11-12.1.12 Правил) Страховщиком и в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимать решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:
- 8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату Страхователю (Выгодоприобретателю);
- 8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты, оформляет соответствующее решение в текстовом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылкой на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.
- 8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.
- 8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).

В соответствии с Правилами

10.1. В случае возврата или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в расщепку) по вступившему в силу Договору:

10.1.1. Если, в установленном Договором сроку страховая премия (или первая страховая выплата – при уплате страховой премии в расщепку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в расщепку, не была уплачена, наступило последствие, указанные в п. 10.1.1.1, либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1.1.6:

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предельной даты прекращения Договора (предельная дата прекращения Договора) уведомление и адрес Страхователя и/или получателя денежного средства, отправляемому (получающему) посредством почтовой отправки (отправлением) почтовым заказным письмом с уведомлением и/или по почте отправлениями (напрямую заказным письмом);

б) Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении, как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут, тридцать первого календарного дня после даты прекращения.

Страхователь:

26 июля 2023 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), действующее в дальнейшем "Страховщик", в лице Директора Тюменского филиала Селезневой Ольги Ивановны, действующего на основании доверенности № Ф-70/23 от 16.02.2023 г., с одной стороны, и

Сиринских Надежда Анатольевна (14.04.1978 г.р., паспорт: серия 7123 № 779330, выдан УМВД России по Тюменской области от 05.05.2023, код подразделения 7201-002, адрес регистрации: г. Тюмень, ул. Попова, д. 105, корп. 5 кв. 38), именуемый в дальнейшем "Страхователь", с одной стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления (на страховании от "18" июля 2023 г. (Приложение 2) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

Страхователь является членом Саморегулируемой организации "Межрегиональный совет оценщиков".

2. Выгодоприобретатели

Заявками, заключенные договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой версии рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подлинником оценщиком.

3. Страховые случаи

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказа в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил

3.2. По наступлению Полуса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

4. Срок действия договора страхования

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «05» августа 2023 года и действует до 24 часов 00 минут «04» августа 2024 года.

Если, в установленном договором страхования сроку страхования премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе приостановить последствие, указанные в п. 10.1.1 настоящего Полуса.

5. Страховая сумма:

- размер установления 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.

6. Лимиты ответственности

Не установлены

7. Страховая премия (размер)

Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «05» августа 2023 года.

Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

8. Страховые выплаты

В соответствии с Правилами:

При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, сообщить о происшествии по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО "СОГАЗ". Адрес и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: <https://www.sogaz.ru/about/branches/>

8.1. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.11 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицированно установить наличие страхового случая в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1.1. настоящего Договора) после получения

Страхователь:



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

11. **Примечание, являющееся неотъемлемой частью настоящего Положения**

1. "Примечание страхования" представляет собой описание условий при осуществлении оценочной деятельности. Страхование в редакции от 14.05.2015 г. Протокол вручения

2. Заявление на страхование от "08" июля 2021г.

3. Подтверждение описания получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Единого стандарта анкета прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг; — членом саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.

Страховщик
Акционерное общество "Страховое общество газово-промышленности" (АО "СОГАЗ")
 Адрес места регистрации: г. Тюмень, ул. Полевая, д. 105, корп. 5 кв. 38
 Тел/факс: 8 (3452) 833-193

г. Тюмень, ул. Полевая, д. 105, корп. 5 кв. 38
 Тюменский филиал АО "СОГАЗ"
 625003, г. Тюмень, ул. Полевая, 147-018 2741
 Федеральский номер ЕАЭС: 880-333-0-888
 Контактный центр
 Тел/факс: 73452-38-28-42, 38-28-18
 код подразделения 720-002
 Дата рождения: 14.04.1978 г.р.

Банковские реквизиты: Полное наименование: АО "СОГАЗ"
 ОГРН 102739829021
 ИНН 7336034883 КПП 9079800001
 р/с: 407018105690010150001
 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО "РОССИЯ" г. Москва
 к/с: 30101810145250000220
 БИК 044525220

Протокол вручения
 / О.И. Сеченова /
 (подпись)
 Н.А. Скрипник /
 (подпись)



направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.
 Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанного на почтовом ящике, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке уведомления по адресу.
 При этом, договорные прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения.
 б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем, допустимом соглашении к Договору.
 10.1.2. Если в установленный Договором срок не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 "а)", либо Страховщик по своему усмотрению вправе прекратить последствие, указанное в п. 10.1.3 "а)", либо Страховщик.
 10.1.3. Если в установленном Договором сроку страховая премия (или страховый взнос (первый или очередной) — при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 "а)", либо Страховщик по своему усмотрению вправе прекратить последствие, предусмотренное в п. 10.1.3 "а)", либо Страховщик.
 а) Договор прекращается путем направления Страхователем в уведомлении (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора отправления уведомления (например, заказным письмом), и зафиксировать дату такого отправления уведомления, позволяющим досрочно уведомить и зафиксировать дату такого отправления уведомления (например, заказным письмом), и зафиксировать дату такого отправления уведомления.
 Дата досрочного прекращения Договора указывается Страхователем в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, указанного в уведомлении. Дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в день), рассчитанного пропорционально уплатенной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцати первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.
 При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты досрочного прекращения.
 б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем, допустимом соглашении к Договору.
 в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.
 г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сохранение) срока действия Договора в соответствии с уплатенной частью страховой премии.
 10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с п. 10.1.1 п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.
 10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за период, с даты просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).
 10.2. Установленная в уведомлении и другая информация направляются Страховщиком по электронной почте: osk@k77.com
 10.3. Стороны, возникновение, предупреждением действующим законодательством, предусмотренным в порядке.
 При рассмотрении спорных вопросов, стороны обязуются соблюдать, досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.
 10.4. В случае если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное урегулирование споров (финансовым урегулированием), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом урегулировании.

Страхователь
 / О.И. Сеченова /
 (подпись)
 Н.А. Скрипник /
 (подпись)



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

<p>Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице старшего менеджера отдела сопровождения корпоративных продаж Поголевого Филиала АО "СОГАЗ" Марковой Ольги Александровны, действующего на основании доверенности № Ф 13-4/123 от 27.02.2023 г., с одной стороны</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экономического содействия" (ООО "Центр экономического содействия"), именуемое в дальнейшем "Страхователь", в лице Генерального директора Сергея Николаевича Анпилова, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе - Стороны), на основании Заявления при осуществлении "11" декабря 2023 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности опенишников при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее - Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:</p>	<p>1. Объект страхования</p> <p>Заклучив, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, который может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой отчетности рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подлинником или копией</p>	<p>25 декабря 2023 г.</p>
<p>2. Выгодоприобретатели</p> <p>Заклучив, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, который может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой отчетности рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подлинником или копией</p>	<p>3. Страховые случаи</p> <p>3.1. Страховым случаем является установленный взытанием и взытанию в силу решения арбитражного суда или призывной Страховщиком факт причинения ущерба действенным (бездейственным) оценкам в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией опенишников, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Перечень случаев, не являющихся страховым, случаем освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил.</p> <p>3.2. По настоящему Полному договору подлежат возмещению ущерб, причиненный за счет действия настоящего Полная, в течение срока лисовой лисовности, установленного законодательством Российской Федерации</p>	<p>100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек по одному страховому случаю.</p>
<p>4. Срок действия договора страхования</p> <p>Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2024 года и действует до 24 часов 00 минут «31» декабря 2024 года.</p> <p>Если к установленному в п.7 Полная срока страхования премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе прекратить последствие, указанные в п. 10.1 настоящего Полная.</p>	<p>5. Страховая сумма - размер порядка установления</p> <p>100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек по одному страховому случаю.</p>	<p>29 000,00 (Двадцать, девять, тысяч) рублей 00 копеек.</p>
<p>6. Лимиты ответственности</p> <p>Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «15» января 2024 года.</p>	<p>7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты Единовременный или поэтапный внес</p> <p>Страхователь обязуется уплатить Страховщику страховую премию в размере 29 000,00 (двадцать, девять, тысяч) рублей 00 копеек в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания настоящего Договора, а также в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания настоящего Договора после получения Страховщиком (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1-12.1.12 Правил), сообщив Страховщику (Выгодоприобретателю) о наличии непредоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достоверную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов или организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.</p>	<p>8. Страховые выплаты</p> <p>В соответствии с Правилами, именуемых приказами страхового случая, сообщить о происшествии по телефону: +8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО "СОГАЗ". Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/branches/branches/</p> <p>8.1. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.11 - 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать законное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае Страхователь в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания настоящего Договора обязан предоставить Страховщику (Выгодоприобретателю) документы (п.п. 12.1.1-12.1.12 Правил), сообщив Страховщику (Выгодоприобретателю) о наличии непредоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достоверную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов или организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.</p> <p>8.2. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия</p>

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» ОГРН: 1077250368956
 Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» ОГРН: 1077250368956
 Страхователь: 
 Страховщик: 
 Страхователь: 
 Страховщик: 



Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (а далее), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцати первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено в настоящем Договоре.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (созачинание) срока действия Договора в соответствии с увеличенной частью страховой премии (созачинание) 10.1.4. В случае согласия Страхователя на изменение срока действия Договора (продолжения) 10.1.4. (и, соответственно, продления (распространения) Договора в соответствии с пп. "а", "б" и 10.1.1.1 и 10.1.3. Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы причитной страховой премии (пропорционального взноса).

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте: Обс@ЦЭСА.СБ.ПАО

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать следующий порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд. 10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовых уполномоченных.

1. "Правила страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности" Страховника в редакции от 12.05.2015 г. Правила вручены Страхователю.
2. Заявление на страхование от "11" декабря 2023г.
3. Список оценщиков.
4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, действующими в интересах получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, действующими в интересах получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, действующими в интересах получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации.

12. АДРЕСА ПРЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Общество с ограниченной ответственностью "Страховщик" Акционерное общество "Страховое общество "Сбербанк России" (АО "СОГАЗ") Юридический адрес: 107978, г. Москва, пр. Академика Сахарова, д.10 Тюменский филиал АО "СОГАЗ" 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 14/7, д. 2/4-1 Федеральный номер Единого контакт-центра 8-800-333-0-888	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ООО «Центр экономического содействия») Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8 Почтовый адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8 Тел/факс: (3452) 533-193 Банковские реквизиты: ИНН 7204112210 КПП 720301001 ОГРН 107720303959608 ИД 77-018-0010001 ЗАПЯДС-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ЦАКО СБЕРБАНК БИК 047102651 6/6 30101810800000000651 Правила вручены Страхователю
---	--