



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



30 января 2024 года

ОТЧЕТ

№ 165/24

об оценке объекта оценки – Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30

Заказчик:	Муниципальное казенное учреждение Нижневартовского района «Управление имуществом и земельными ресурсами»
Дата оценки:	30 января 2024 г.
Срок проведения оценки:	12 января 2024 г. – 30 января 2024 г.
Дата составления отчета:	30 января 2024 г.

г. Тюмень, 2024



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

30 января 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 – Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30 (Далее – Объект оценки).

Оценка Объекта оценки произведена по состоянию на 30 января 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>		
Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30	2 998 000,00 (Два миллиона девятьсот девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек	2 572 000,00 (Два миллиона пятьсот семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек
<i>В том числе</i>		
Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30	2 556 000,00 (Два миллиона пятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек	2 130 000,00 (Два миллиона сто тридцать тысяч) рублей 00 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30	442 000,00 ¹ (Четыреста сорок две тысячи) 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,

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»

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.

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	9
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	12
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	48
9.	<i>АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	49
10.	<i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	50
10.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	50
10.2.	Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов	50
10.2.1.	Затратный подход	50
10.2.1.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	50
10.2.1.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	51
10.2.2.	Сравнительный подход	59
10.2.2.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ..	59
10.2.2.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	60
10.2.3.	Доходный подход.....	71
10.2.3.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	71
10.2.3.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	72
11.	<i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</i>	73
11.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	73
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..	73
11.3.	Итоговое значение стоимости Объекта оценки	73
	<i>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</i>	75



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки (Здание)

Объект оценки	Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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	86:11:0000000:1119
Оцениваемая площадь, кв. м	464,9
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/039/2011-112 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 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853627

Таблица 1.2. Информация об Объекте оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30
Кадастровый (или условный) номер	86:11:0501005:718
Оцениваемая площадь, кв. м	1 382
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Склад бетонный
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/021/2013-067 от 28.03.2013 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 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853699

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
Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30	2 555 623



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 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30	442 240

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>		
Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30	2 998 000,00 (Два миллиона девятьсот девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек	2 572 000,00 (Два миллиона пятьсот семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек
<i>В том числе</i>		
Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30	2 556 000,00 (Два миллиона пятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек	2 130 000,00 (Два миллиона сто тридцать тысяч) рублей 00 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30	442 000,00 ² (Четыреста сорок две тысячи) рублей 00 копеек	

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 165/24

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).



1.5. Дата составления отчета

30 января 2024 г.

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 Нижневартовского района «Управлением имуществом 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

Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30.

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 – Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30.

2.3. Имущественные права на Объект оценки и их ограничения

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

Объект оценки	Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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 86-86-02/039/2011-112 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 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853627

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/021/2013-067 от 28.03.2013 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853699



2.4. Сведения об ограничениях (обременениях)

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

Объект оценки	Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853627

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853699

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).

2.12. Дата оценки

30 января 2024 г.

2.13. Срок проведения оценки

12 января 2024 г. – 30 января 2024 г.

2.14. Дата осмотра Объекта оценки

30 января 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. Держинского, 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: Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30.

7.1.1. Сведения об имущественных правах

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

Объект оценки	Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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 86-86-02/039/2011-112 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 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853627

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/021/2013-067 от 28.03.2013 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853699

7.1.2. Сведения об обременениях

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запретов, 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 партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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	Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853627

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853699

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	Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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	86:11:0000000:1119
Оцениваемая площадь, кв. м	464,9
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/039/2011-112 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 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853627

Таблица 7.6. Информация об Объекте оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30
Кадастровый (или условный) номер	86:11:0501005:718
Оцениваемая площадь, кв. м	1 382
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Склад бетонный
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/021/2013-067 от 28.03.2013 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 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853699

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.

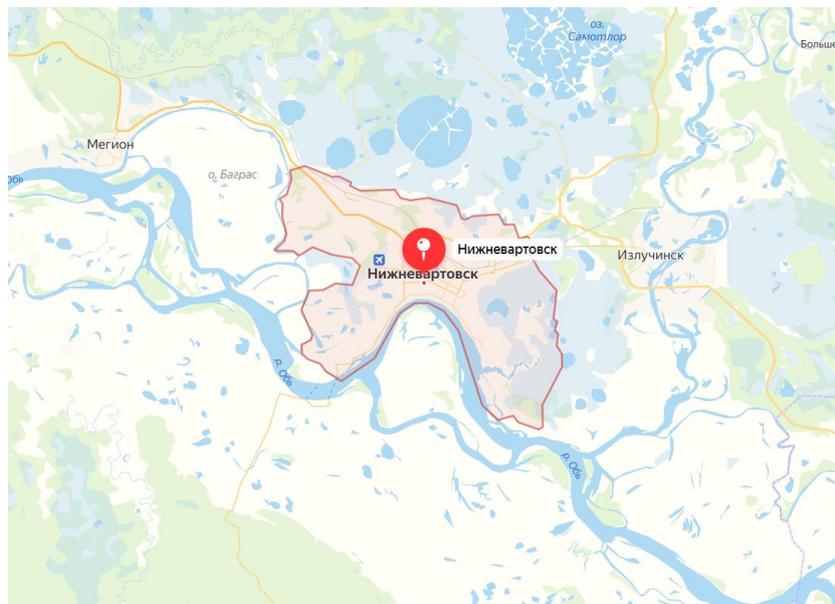


Рисунок 7.1. Местоположение города Нижневартовск

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 – Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30.

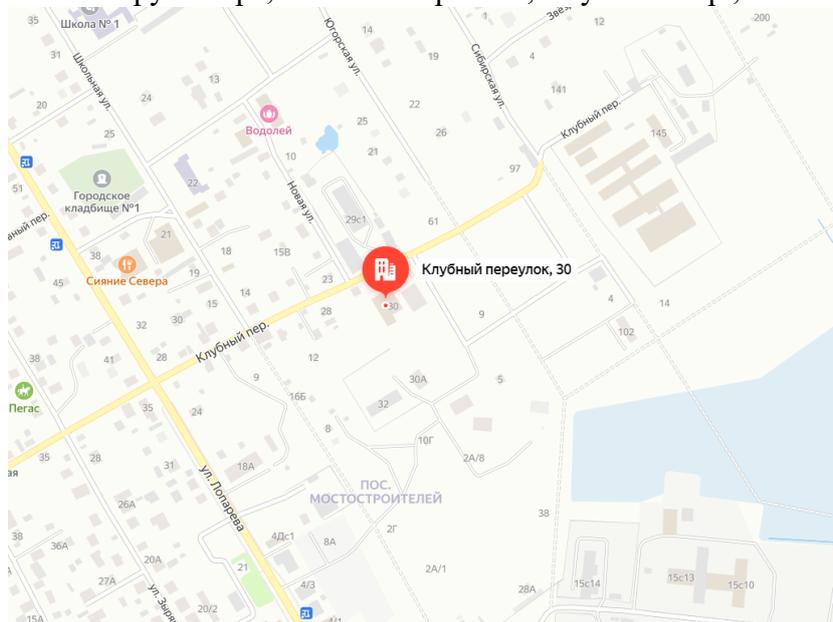


Рисунок 7.4. Район местонахождения Объекта оценки

Окружающая застройка – жилая застройка, административная 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 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853627;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853699.



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-ноябрь 2023 года

Таблица 8.1. Основные показатели ВВП, инвестиций, доходов

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно: январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Валовой внутренний продукт	119 542,8 ¹⁾	103,0	98,2
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	20 017,8	110,0	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы	-	104,8 ²⁾	98,7

1) Первая оценка.
2) Оценка.

Таблица 8.2. Основные показатели промышленной и социальной сферы

Показатель	Ноябрь 2023 г.	В % к		Январь-ноябрь 2023 г. в % к январю-ноябрю 2022 г.	Справочно:		
		ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.		ноябрь 2022 г. в % к		январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.
		ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	104,8	95,1	105,1	98,4	7,9	99,6
Индекс промышленного производства	-	104,3	101,1	103,6	99,6	102,1	100,9
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	686,8	76,1	44,2	98,4	109,3	61,2	111,5
Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади жилых помещений	7,0	128,9	108,5	100,0	61,3	62,8	114,9
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	463,8	100,6	96,2	99,4	94,7	98,4	97,9
в том числе железнодорожного транспорта	216,8	97,8	97,3	100,6	98,0	99,1	99,9
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	4 195,2	110,5	98,2	105,9	92,1	100,1	94,0
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	1 280,8	104,2	99,3	104,3	103,4	100,8	106,0
Индекс потребительских цен	-	107,5	101,1	105,7	112,0	100,4	113,9
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	121,9	99,9	102,7	98,1	99,6	112,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	2,2	81,4	100,4	81,3	84,9	94,8	80,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,4	75,7	100,5	76,0	70,0	97,9	47,5



Таблица 8.3. Основные показатели заработной платы

Показатель	Октябрь 2023 г.	В % к		Январь-октябрь 2023 г. в % к январю-октябрю 2022 г.	Справочно:		
		октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.		октябрь 2022 г. в % к		январь-октябрь 2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г.
					октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (номинальная)	73 830,0	117,2	103,9	113,7	113,1	100,7	112,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (реальная)	-	109,9	103,0	107,7	100,4	100,5	98,7

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.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-ноябрь 2023 года

Таблица 8.4. Основные показатели

	Ноябрь 2023 г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-ноябрь 2023 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно
					январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	98,7	-	97,9	103,2
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн. рублей	47 434,4	133,5	410 500,9	104,3	97,1
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	78 411,0	92,3	405 405,0	94,3	110,9
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км	190,4	113,1	2 028,2	103,5	91,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	49 286,5	112,0	502 313,9	110,0	95,2
Объем платных услуг населению, млн. рублей	14 300,1	104,3	150 335,1	103,0	105,4
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода	-	104,9	-	102,1	108,7
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾	-	165,8	-	100,6	112,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода	-	103,2	-	98,6	115,7
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода	-	108,0	-	108,5	112,8
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода	-	85,3	-	124,0	147,8



Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ (номинальная), рублей	99 060,0	110,1	104 259,0	110,1	113,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ (реальная), рублей	-	106,6	-	108,1	104,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,7	80,6	-	-	-
1) По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».					
2) Абсолютные показатели за октябрь, январь-октябрь 2023 г., относительные – в % к октябрю, январю-октябрю 2022 г. и январю-октябрю 2021 г.					

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 8.5. 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 8.6. 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 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
		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 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 8.7. 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.

Объем 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 растет, 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 – 30 января 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 год, но не позднее даты оценки – 30 января 2024 г.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Таблица 8.8. 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.



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 – 30 января 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 год, но не позднее даты оценки – 30 января 2024 г.

Таблица 8.9. 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 8.10. 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 следующие индексы перехода: - Индекс перехода от цен января 2020 г. к ценам декабря 2021 г. (Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, октябрь 2021 г., стр. 53); - Индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам июня 2022 г. (Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 121, октябрь 2022 г., стр. 68) - Индекс перехода от цен июня 2022 г. к ценам на дату оценки (Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 121, октябрь 2022 г., стр. 133)
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 8.11. 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 8.12. 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 8.13. 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 8.14. 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 8.15. 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).

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.

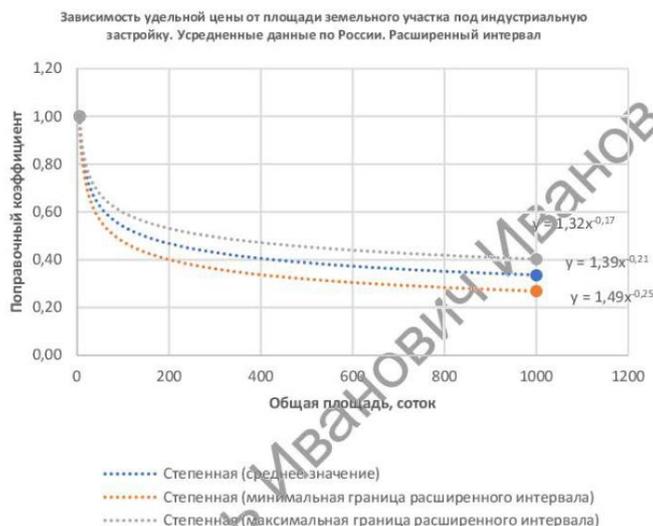
Таблица 8.16. Коэффициенты для корректировки на назначение

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).

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.



*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 131).



Ликвидность (Кл)

Применяется в связи с тем, что подобранные аналоги в силу своей конфигурации являются более ликвидными объектами, т.е. востребованными при выставлении на торги таких объектов они имеют количество потенциальных покупателей, инвесторов, пользователей, равное или превышающее предложение, коэффициент ликвидности для них составляет 1,00.

Таблица 8.17. Корректировка на ликвидность

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента $K_{л}$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

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://hmap.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»

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

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 1 162,25 куб. м (464,9 кв. м x 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 48 843 руб. в расчете на 10 куб. м, или 4 884,3 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	
$V_0 / V_{СПР}$	K_0	$S_0 / S_{СПР}$	K_0
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 1 162,25 куб. м. Объем справочного аналога составляет 1 000 куб. м. $V_0 / V_{СПР} = 1 162,25 / 1 000 = 1,16$. Поправка на разницу в объеме определена в размере 1,00;

$K_{констр}$ — 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,



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. Коэффициент $K_{\text{девелопера}}$ определен в соответствии с данными Центрального Банка Российской Федерации (<https://www.cbr.ru/>) в размере 16,00%;

$I_{01.2020-12.2021}$ – 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., 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., в размере 1,1282 (1,1145/0,9879);

$I_{12.2022-дата\ оценки}$ – индекс перехода от цен декабря 2022 года к ценам на дату оценки. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 121, октябрь 2022 г. в соответствии со следующей формулой:

$$I_{12.2022-дата\ оценки} = (1 + T)^n, \text{ где}$$

T – месячный темп прироста;

n – количество месяцев начисления.

$$I_{12.2022-дата\ оценки} = (1 + 0,00433)^{13} = 1,0578$$

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

Таблица 10.2. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта

Наименование	Единица измерения	Обоснование
Количество единиц измерения Объекта оценки	куб. м	1 162,25
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	4 884,30
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: ruC3.19.000.0004)
Корректировка на отличия в объемно-планировочных решениях	-	1,00
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.	5 895,40
Восстановительная стоимость Объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	6 851 929
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 на дату оценки	-	1,0578
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 121, октябрь 2022 г., стр. 133
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки без учета НДС (20%)	руб.	9 179 680
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки с учетом НДС (20%)	руб.	11 015 616
Прибыль инвестора	%	16,00
Стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя с учетом НДС (20%)	руб.	12 778 115

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 неустранимый. 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 *устранимым и неустранимым*.

Устранимый 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 неустранимым. 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 *неустранимым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустранимого 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.

Неустранимый 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 неустранимый физический и устранимый физический износы 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 неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Измерением величины устраняемого 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.

Неустранимый функциональный износ, вызванный каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустранимым 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 неустранимого 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 неустранимы. 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 неустранимого 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 конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Данное описание соответствует удовлетворительному состоянию. Физический износ принят в размере максимального значения диапазона удовлетворительного состояния (21% - 40%) – 40%.

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 66%.

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, %
Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30	40	0	66	80



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
Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30	12 778 115	80	2 555 623

Рыночная стоимость Объекта оценки – Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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:

2 555 623

(Два миллиона пятьсот пятьдесят пять тысяч шестьсот двадцать три) рубля

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 – 30 января, 2024 г.	06.01.2024 г.	13.12.2023 г.	06.12.2023 г.

⁶ Объекты-аналоги действительны на дату оценки



Местонахождение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30	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 бетонный	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	1 382	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.

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 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853699, 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 12,5%. Корректировки составят 0,875.

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 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://starielt.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

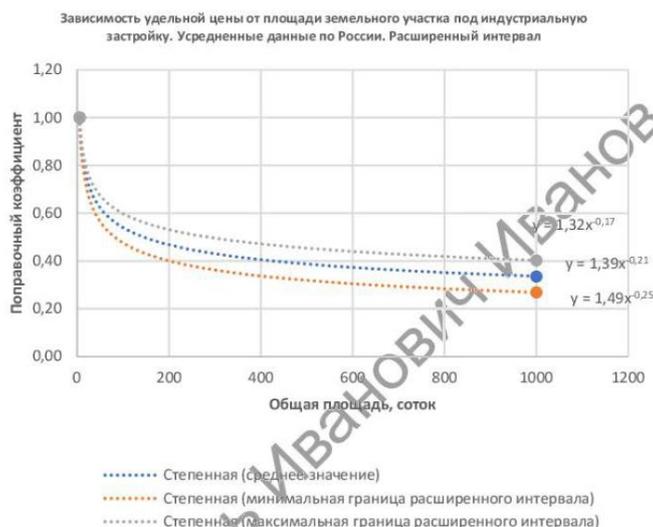
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене 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 09.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-4853699, вид разрешенного использования Объекта оценки – склад бетонный. 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.

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.



*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 131).

В рамках настоящей оценки корректировки на площадь определены в соответствии со следующей закономерностью:

$$y = 1,39 x X^{-0,21}$$



Таблица 10.18. Определение коэффициентов

Объект	Площадь объекта, кв. м	Коэффициент
Объект оценки	1 382	0,3044 (1,39 x 1 382 ^ -0,21)
Объект-аналог № 1	3 971	0,2439 (1,39 x 3 971 ^ -0,21)
Объект-аналог № 2	16 456	0,1810 (1,39 x 16 456 ^ -0,21)
Объект-аналог № 3	4 400	0,2387 (1,39 x 4 400 ^ -0,21)

Корректировки на площадь составят: для объекта-аналога № 1 – 1,25 (0,3044/0,2439), для объекта-аналога № 2 – 1,68 (0,3044/0,1810), для объекта-аналога № 3 – 0,28 (0,3044/0,2387).

Ликвидность (Кл)

Применяется в связи с тем, что подобранные аналоги в силу своей конфигурации являются более ликвидными объектами, т.е. востребованными при выставлении на торги таких объектов они имеют количество потенциальных покупателей, инвесторов, пользователей, равное или превышающее предложение, коэффициент ликвидности для них составляет 1,00.

Таблица 10.19. Корректировка на ликвидность

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента К _л
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

В связи с наличием построек на земельном участке, иными количественными и качественными характеристиками, оцениваемый земельный участок менее ликвиден по сравнению с объектами-аналогами. Корректировки составят 0,46.

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 10.20. Расчет рыночной стоимости

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	1 382	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
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	630	486	614
Корректировка на уторгование	-	0,875	0,875	0,875
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	551	425	537
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	551	425	537
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	551	425	537
Корректировка на наличие улучшений	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	551	425	537
Корректировка на наличие электроснабжения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	551	425	537
Корректировка на наличие газоснабжения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	551	425	537
Корректировка на наличие водоснабжения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	551	425	537
Корректировка на наличие канализации	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	551	425	537
Корректировка на назначение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	551	425	537
Корректировка на площадь	-	1,25	1,68	1,28
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	689	714	687
Корректировка на ликвидность	-	0,46	0,46	0,46
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	317	328	316
Сумма корректировок по аналогам, %	-	91,5000	134,5000	94,5000
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0109	0,0074	0,0106
Сумма нормированных удельных весов	-		0,0289	
Весовые коэффициенты	-	0,3772	0,2561	0,3668
Взвешенная стоимость	-	120	84	116
Рыночная стоимость с учетом всех корректировок без учета НДС (20%), руб./кв. м	320			
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (20%), руб.			442 240	

Таблица 10.21. Обоснование весовых коэффициентов

Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб./ кв. м	317	328	316
Средняя величина (математическое ожидание), руб. кв. м		320	
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м		5	



Коэффициент вариации, %	2
Пороговое значение, %	< 30
Вывод:	Выборка однородна

Рыночная стоимость Объекта оценки - Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30, определенная сравнительным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки без учета НДС (20%) составила:

442 240

(Четыреста сорок две тысячи двести сорок) 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	2 555 623	1,00	2 555 623
Сравнительный подход	Не применялся	-	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	2 555 623		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, рублей	2 556 000		

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	442 240	1,00	442 240
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	442 240		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, рублей	442 000		

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
Общая		
Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30	2 998 000,00 (Два миллиона девятьсот девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек	2 572 000,00 (Два миллиона пятьсот семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек
В том числе		
Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30	2 556 000,00 (Два миллиона пятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек	2 130 000,00 (Два миллиона сто тридцать тысяч) рублей 00 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30	442 000,00 ⁷ (Четыреста сорок две тысячи) 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: 30 января 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

№ 165/24

об оценке объекта оценки – Склад бетонный, кадастровый номер 86:11:0000000:1119, назначение: нежилое, площадь 464,9 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 86:11:0501005:718, площадь 1 382 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад бетонный, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30



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 продавец? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Антон
Компания
На Avito 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, Нижневартовск,
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 квм 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)

Пожаловаться

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 продавец? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Антон
Компания
На Avito 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, Нижневартовск, ул. 2П-2, 71Бсб

Описание

Продается производственно-имущественный комплекс общей площадью 1 823,2 кв. м, расположенный по адресу: г. Нижневартовск, 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.

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

Асфальтовое покрытие подъездных путей.
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 (-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, 5/П8



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 сезона) | Показать

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 ₽
4 164 ₽ 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 ₽
4 164 ₽ за м²
или предложите свою цену

139 611 678 ₽
4 164 ₽ 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 водоснабжения, 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

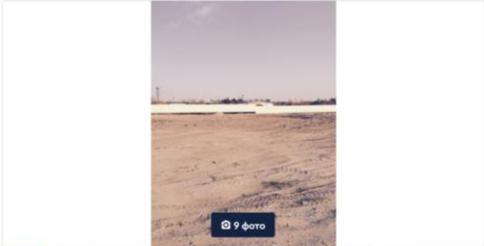
hmao.cian.ru/sale/commercial/289997284/

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

Коммерческая земля, 200 сот.

Ханты-Мансийский АО, Нефтеуровень, 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(собственности), можно использовать как сторожку. Электричество на территории. Возможность подключения газа. Рассмотрим все варианты. Возможна аренда с выкупом.

Условия сделки

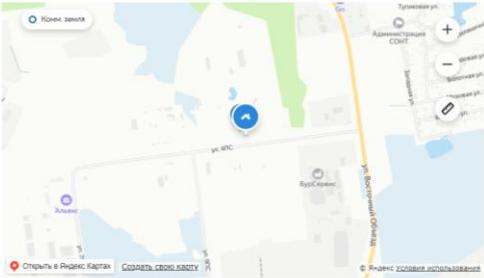
Тип сделки: Свободная продажа

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



Поклоние рядом • Инфраструктура • Панорама

Комп. земель

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 захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 38123183

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



Объект № 2

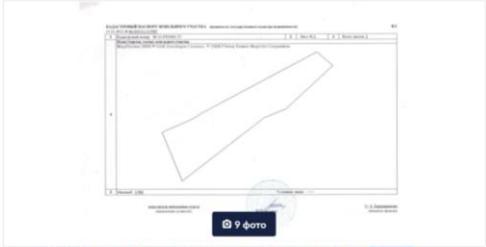
hmao.cian.ru/sale/commercial/296964538/

Объявлено: 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 | Показать



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 РЗБ Флота. Первая линия вдоль проезжей части/дороги поможет обеспечить вам высокую посещаемость, будь то кафе, магазин, сто, автозаправка и прочее. Назначение земель: земля населенных пунктов. Разрешенное использование: оладарское 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](#)

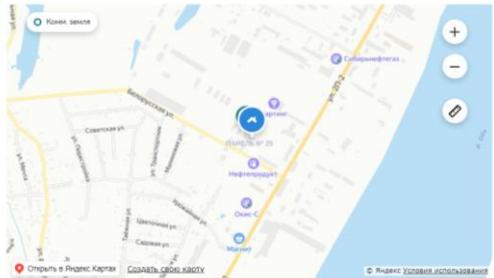
Условия сделки

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



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

РИЕЛТОР
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 расположение: 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

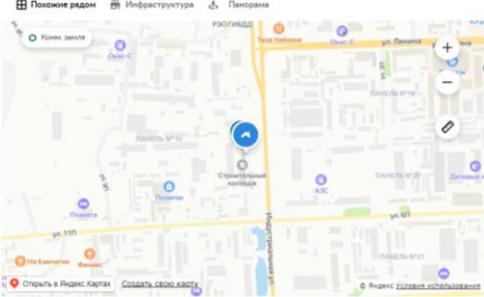
Инвестпроект: Есть

Обременение: Нет

Коммуникации и удобства

Электричество: Есть, на участке, 380 кВт

Подъездные пути: Асфальтированная дорога



Пожание рядом • Инфраструктура • Панорама

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 [Пожаловаться](#)

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

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

16 500 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 16 005 000

Цена за гектар: 23 571 429 Р

Налог: УСН

+7 913 609-43-25
+7 919 535-40-00

Если заметили ошибку, 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
Начислено: 10000000
Оформите бесплатную кредитку Год без % Подробнее

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

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, район
НВ ПТЗ, ул. ПТЗ, 17



Описание

Отличный производственная база документы на землю и здание оформлены. Территория полностью отсылана половина выложена дорожной плитой имеется канализация электричество 380в, 150кВ, видео наблюдение, построена новая подстанция интернет. Возможна быстрая автономная газификация % % 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 арендатор который приносит постоянный доход. % % 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) | Пожаловаться

12 490 000 Р
124 900 Р за сотку или предложите свою цену
Начислено: 10000000
Оформите бесплатную кредитку Год без % Подробнее

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

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 Nizhnevartovsk, 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

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

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

Владимир
Действительно
На Avito с ноября 2015
Реквизиты проверены

2 объявления пользователем

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ

Запустить рекламу

Avito

№ 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
Платить: онлайн
Оформите бесплатную кредитку Год без % Подробнее

8 982 560-56-58

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? | 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
Обформите бесплатную кредитку Год без % Подробнее

8 912 810-46-72

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Федеральная риелторская компания "Этажи"
Агентство
На Avito с августа 2016
Результаты проверки

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анна

Об участке

Площадь: 338 сот.

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. 2ПС, 4БС1 [Скрыть карту](#)



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

8 912 810-46-72

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Федеральная риелторская компания "Этажи"
Агентство
На Avito с августа 2016
Результаты проверки

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анна

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 газоснабжению 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](#)

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](#) [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

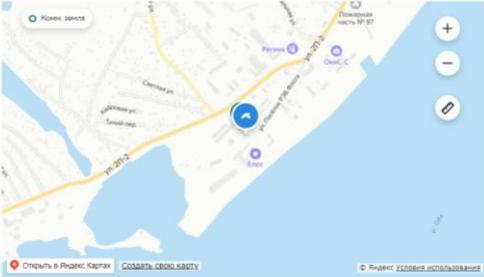
Об объекте

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](#) © 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/>



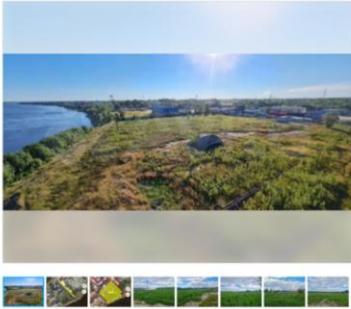
ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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 дней, 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

- световых фонарей и куполов, выступающих над плоскостью кровли, надлежит включать в объем здания;
- здания, состоящие из отдельных частей, отличающихся высотой, конфигурацией в плане или конструкциями, следует определять как сумму объемов этих частей. При определении отдельных объемов здания стену, различающую часть здания, надо относить к той части, к которой она относится по высоте или конструкции;
- эркеров, 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 отапливаемым помещением. Жильцы верхнего этажа жилого дома могут увеличивать свое жилое пространство посредством нежилого чердачного помещения, которое располагается над их квартирой.

Перекрытие — 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 — 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 отапливаемым (установлены отопительные приборы) и неотапливаемым.
Полуподполье	Пространство под зданием между поверхностью грунта и перекрытием первого этажа.

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 Опениш 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 (наземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть). Объем строения определяется с округлением до 1 куб. м.

Строительный объем наземной части зданий с неотапливаемым чердачным помещением определяют умножением площади горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне первого этажа выше кола 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 кола на высоту, измеренную от уровня чистого пола первого этажа до уровня пола подвала или попольного этажа.

В тех случаях, когда над стенами подвала отсутствует наземная 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 облицовки. 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;

¹ СНиП 31-06-2009 Структурная форма и размеры. Обязательная часть 1 в строительстве.



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

S_4 – площадь полазла;

h_4 – заглубление отметки пола полазла 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:

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

$S_{общ}$ – 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, антресольей, всех ярусов внутренних эстажеров, 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 эстажеров и антресольи, площадь которых на любой отметке составляет более 40 % площади этажа здания.

$K_{застр./общ}$ – коэффициент, учитывающий толщину ограждающих 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/press/press/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 толщин стен

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

Техническое подполье	Помещение, расположенное в нижней части здания, в котором размещается инженерное оборудование и прокладываются коммуникации.
Пространство подполья в зоне ветхой 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 большее функциональное наполнение.
Этаж технический	Этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания.
Погреб	Заглубленное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; может быть отдельно стоящим, расположенным под жилым домом, 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:

$$V = S_3 \times h_3 + S_4 \times h_4, \text{ где}$$

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 суммирование площадей таких фигур. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием не включаются в площадь застройки²,

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 31-06-2008 «Строительные нормы и правила. Общественные здания и сооружения».

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 ланнам измерений.

- внутренних высот помещений по этажам и толщины междуэтажных и чердачного 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 эпилептологические требования к организации, осуществляющей медицинскую деятельность	СанПиН 2.1.3.2630.10 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую 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/act494881.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 арендуемой площади (S _{ар} /S _{общ})	0,81	0,75	Модальное значение 1	-
Коэффициент продаваемой площади (S _{прод} /S _{общ})	-	-	-	0,81
Среднее отклонение	7%	10%	4%	6%
Минимальная площадь, для которой значим коэффициент аренды (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_ч), толщины покрытия и количества этажей в здании, включая подвальный этаж.

Формула расчета высоты этажа приведенной имеет следующий вид:

$$h_{пр} = (h_{под} * n + h_{чзд} + h_{подвал} + h_{перекр.пол} / (n + n_{под})),$$

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

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

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

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

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

Так же ниже приведены значения высот, подвала, цоколя 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 утелителем)	с учетом толщины плиты покрытия или стропильной системы и кровли	1,2
Цоколь	при наличии подвала в здании величина высоты цоколя в расчетах не учитывается	0,5
Подвал	внутренняя высота, от пола до потолка	2,1
Толщина перекрытия подвала		0,3

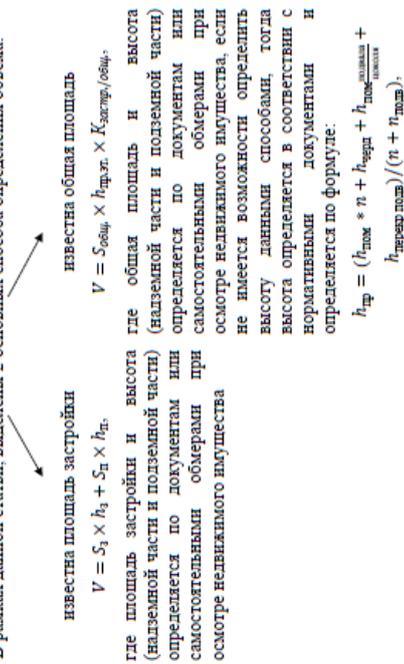
Также в подсчете объемов зданий возможны комбинации, например, если известны такие параметры как общая площадь и высота здания (с учетом подземной части), тогда формула для подсчета объемов будет выглядеть следующим образом:

$V = S_{\text{общ}} \times (h_3 + h_{\text{п}}) \times K_{\text{застр./общ}}$, или известен только один параметр такой как площадь застройки, то формула при определении объема будет выглядеть следующим образом:

$$V = S_3 \times h_{\text{тр}} = S_3 \times (h_{\text{под}} + h_{\text{цоко}} + h_{\text{подземная}} + h_{\text{перекрытия}}) / (n + n_{\text{под}}), \text{ в данном случае высоты будут определяться по нормативным документам.}$$

Выводы:

В рамках данной статьи, выделены 2 основных способа определения объема:



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» площадью», 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 оцениваемым зданием V_о, S_о соответственно) и ближайшим параметром из справочника V_{сп}, S_{сп} определяется с помощью коэффициентов.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V _о /V _{сп}	K _в	S _о /S _{сп}	K _п
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
0,71-1,20	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 КИЗНАИЩЕ к объему и (или) площади оцениваемого здания значение.

Пример. Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранной 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 оцениваемому 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 оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

$$K_{\text{сейс}} = \frac{Q_1}{Q_2}$$

а и Q₂ — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в J-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Сейсмичность в баллах	K
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица и карта общего сейсмического районирования территории РФ приводятся отдельно в каталоге справочника.

Корректирующий коэффициент дончисления (K_{дн})

Корректирующий коэффициент дончисления (K_{дн}) к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отрыва дончисления от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{\text{дн}} = \frac{P_1}{P_2}$$

где P₁ — усредненная величина дончисления, определенная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочнике. Численное значение P₂ приведено в разделе «Объемности применения справочника».

П. — сложившаяся в районе расположения оцениваемого здания стоимость здания по всем 12 главам сметного расчета плюс неархивная работа и затраты к стоимости по локальным сметам расчетом, включаемым в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль. Формула для расчета этого показателя приведена ниже.

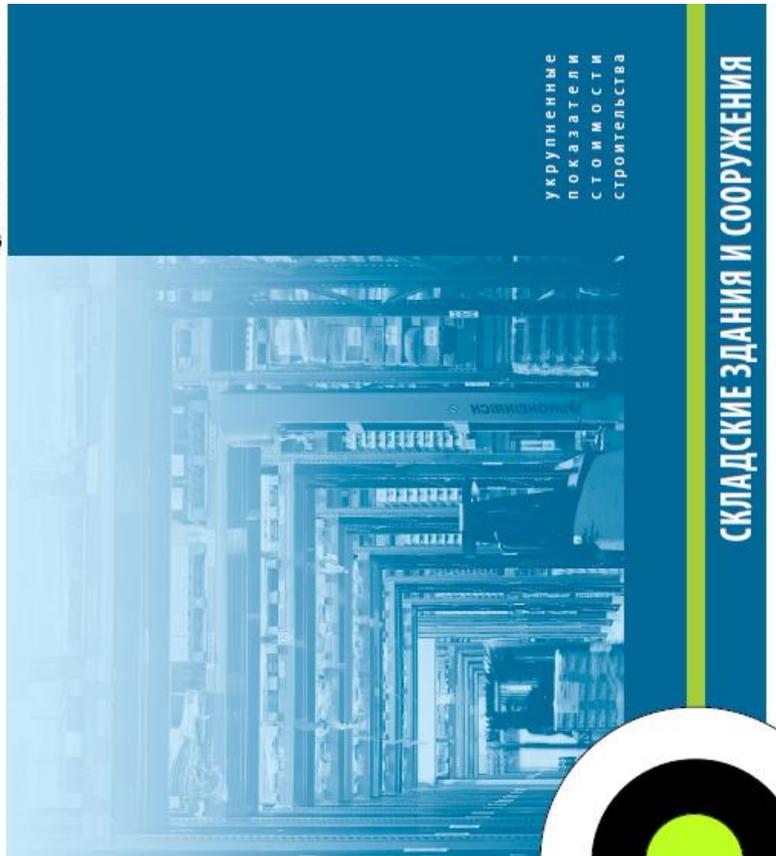
Примечание: цифры в таблице условные и предоставляются исключительно для иллюстрации и примера.

Корректирующий коэффициент на разнице в сейсмичности (K_{сейс})

Корректирующий коэффициент на разнице в сейсмичности (K_{сейс}) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

$$K_{\text{сейс}} = \frac{Q_1}{Q_2}$$

для условий строительства в Московской области, Россия
4-й выпуск от 01.01.2020



СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

УКРУПНЕННЫЕ
ПОКАЗАТЕЛИ
СТОИМОСТИ
СТРОИТЕЛЬСТВА

2020

для условий строительства
в Московской области, Россия

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

Экономические районы, края, области

Средние значения по экономическим районам, краям, областям

Экономический район, край, область	в строительстве			в жилищно-коммунальном хозяйстве			в строительстве			в жилищно-коммунальном хозяйстве		
	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	
Северо-Кавказский район												
Республика Адыгея	0,022	0,720	0,793	0,820	0,728	0,745	0,740	0,768	0,757	0,807		
Республика Дагестан	0,109	0,813	0,607	0,734	0,624	0,663	0,640	0,690	0,684	0,791		
Республика Ингушетия	0,633	0,398	0,484	0,725	0,521	0,566	0,546	0,589	0,611	0,682		
Республика Чеченская	0,009	0,406	0,498	0,740	0,584	0,634	0,622	0,647	0,636	0,637		
Республика Северная Осетия-Алания	0,171	0,318	0,451	0,681	0,483	0,532	0,531	0,589	0,596	0,602		
Ставропольский край	0,762	0,206	0,469	0,699	0,499	0,531	0,529	0,565	0,577	0,603		
Ростовская область	0,822	0,772	0,751	0,812	0,728	0,789	0,760	0,783	0,766	0,818		
Уральский район												
Республика Башкортостан	0,736	0,853	0,679	0,845	0,681	0,705	0,722	0,738	0,783	0,743		
Уральская Республика	0,934	0,838	0,829	0,871	0,839	0,837	0,852	0,829	0,830	0,807		
Кузнецкая область	0,853	0,892	0,748	0,834	0,700	0,709	0,746	0,813	0,800	0,891		
Оренбургская область	0,801	0,722	0,739	0,786	0,741	0,779	0,796	0,794	0,770	0,842		
Пермский край	0,807	0,758	0,742	0,760	0,785	0,802	0,795	0,810	0,780	0,842		
Свердловская область	0,885	0,763	0,815	0,904	0,808	0,814	0,830	0,839	0,800	0,869		
Челябинская область	0,946	0,801	0,819	0,794	0,802	0,814	0,817	0,848	0,815	0,891		
Западно-Сибирский район												
Республика Алтай	0,716	0,822	0,678	0,743	0,630	0,678	0,669	0,706	0,672	0,711		
Алтайский край	0,757	0,896	0,624	0,757	0,682	0,709	0,700	0,732	0,714	0,758		
Кемеровская область	0,812	0,847	0,644	0,800	0,842	0,878	0,873	0,859	0,826	0,903		
Новосибирская область	0,924	0,911	0,862	1,249	0,885	0,903	0,901	0,924	0,906	0,909		
Омская область	0,892	0,859	0,811	0,754	0,878	0,885	0,951	0,871	0,916	0,902		
Томская область (коммунально-параллельно)	1,215	0,940	1,016	0,803	0,980	0,982	0,993	0,951	1,019	1,033		
Томская область (старый формат)	1,267	1,125	1,201	1,079	1,165	1,158	1,180	1,178	1,212	1,228		
Восточно-Сибирский район												
Республика Бурятия	1,004	0,920	0,897	0,833	0,899	0,946	0,939	0,939	0,947	0,971		
Иркутская область	0,513	0,749	0,718	0,708	0,759	0,791	0,785	0,801	0,802	0,833		
Республика Хакасия	0,902	0,938	0,919	0,918	0,837	0,844	0,869	0,869	0,873	0,913		
Красноярский край (коммунально-параллельно)	1,056	0,861	0,889	0,889	0,889	0,948	1,000	1,039	1,136	1,096		
Красноярский край (старый формат)	1,015	1,105	1,244	0,997	1,120	1,170	1,159	1,168	1,275	1,229		
Иркутская область (коммунально-параллельно)	0,903	0,889	0,845	0,897	0,864	0,886	0,900	0,921	0,920	0,912		
Иркутская область (старый формат)	0,942	0,861	0,923	0,923	0,944	0,961	0,983	0,980	1,004	0,998		
Забайкальский край	1,072	0,934	0,931	0,924	0,929	0,959	0,951	0,945	0,998	1,044		
Дальневосточный район												
Республика Саха (Якутия)	1,950	1,632	1,880	1,329	1,650	1,672	1,637	1,580	1,697	1,806		
Еврейская автономная область	0,867	0,948	0,982	0,841	0,966	1,004	0,937	0,985	0,999	1,012		
Приморский край	1,002	0,653	0,915	0,870	0,850	0,924	0,890	0,924	0,920	0,992		
Хабаровский край (коммунально-параллельно)	1,049	1,028	0,869	1,009	0,800	1,007	1,016	1,003	1,038	1,085		
Хабаровский край (старый формат)	1,049	1,067	1,027	1,141	1,028	1,045	1,045	1,043	1,073	1,134		
Амурская область	1,090	1,032	1,077	0,864	1,032	1,060	1,033	1,043	1,073	1,134		
Камчатский край (коммунально-параллельно)	1,591	1,308	1,559	1,244	1,302	1,403	1,391	1,392	1,404	1,414		
Камчатский край (старый формат)	1,099	1,445	1,662	1,227	1,484	1,465	1,483	1,484	1,500	1,500		
Магаданская область (коммунально-параллельно)	1,614	1,542	1,780	1,415	1,640	1,687	1,615	1,601	1,648	1,711		
Магаданская область (старый формат)	1,508	1,401	1,612	1,240	1,462	1,467	1,479	1,477	1,448	1,471		
Сахалинская область	0,991	0,981	1,016	0,750	0,930	0,948	0,946	0,969	0,968	1,010		
Республика Крым	0,442	0,828	0,828	0,962	0,790	0,852	0,790	0,816	0,884	0,912		
г. Севастополь	0,886	0,846	0,855	0,967	0,816	0,816	0,801	0,829	0,901	0,898		

Выпуск 110 • январь 2020

© КО-ИНВЕСТ 2020



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

53

Дата выпуска издания № п/п	Уральский федеральный округ			Сибирский федеральный округ			Средние значения		
	Иркутская область	Ханты-Мансийский автономный округ	Чукотка	Иркутская область	Ханты-Мансийский автономный округ	Чукотка	Иркутская область	Ханты-Мансийский автономный округ	Чукотка
01.01.1994	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
01.01.1994	0,84023	0,84023	0,84023	0,84023	0,84023	0,84023	0,84023	0,84023	0,84023
01.01.1994	0,84023	0,84023	0,84023	0,84023	0,84023	0,84023	0,84023	0,84023	0,84023
2001 г.	1,312	1,424	1,205	1,320	1,403	1,205	1,320	1,403	1,205
2002 г.	1,585	2,012	1,673	1,673	1,673	1,673	1,673	1,673	1,673
2003 г.	1,858	2,350	1,858	1,858	1,858	1,858	1,858	1,858	1,858
2004 г.	2,206	2,720	2,206	2,206	2,206	2,206	2,206	2,206	2,206
2005 г.	2,554	3,034	2,554	2,554	2,554	2,554	2,554	2,554	2,554
2006 г.	3,055	3,548	3,055	3,055	3,055	3,055	3,055	3,055	3,055
2007 г.	3,556	4,062	3,556	3,556	3,556	3,556	3,556	3,556	3,556
2008 г.	3,964	4,576	3,964	3,964	3,964	3,964	3,964	3,964	3,964
2009 г.	4,271	5,113	4,271	4,271	4,271	4,271	4,271	4,271	4,271
2010 г.	4,578	5,650	4,578	4,578	4,578	4,578	4,578	4,578	4,578
2011 г.	4,885	6,187	4,885	4,885	4,885	4,885	4,885	4,885	4,885
2012 г.	5,192	6,724	5,192	5,192	5,192	5,192	5,192	5,192	5,192
2013 г.	5,499	7,261	5,499	5,499	5,499	5,499	5,499	5,499	5,499
2014 г.	5,806	7,798	5,806	5,806	5,806	5,806	5,806	5,806	5,806
2015 г.	6,113	8,335	6,113	6,113	6,113	6,113	6,113	6,113	6,113
2016 г.	6,420	8,872	6,420	6,420	6,420	6,420	6,420	6,420	6,420
2017 г.	6,727	9,409	6,727	6,727	6,727	6,727	6,727	6,727	6,727
2018 г.	7,034	9,946	7,034	7,034	7,034	7,034	7,034	7,034	7,034
2019 г.	7,341	10,483	7,341	7,341	7,341	7,341	7,341	7,341	7,341
2020 г.	7,648	11,020	7,648	7,648	7,648	7,648	7,648	7,648	7,648
2021 г.	7,955	11,557	7,955	7,955	7,955	7,955	7,955	7,955	7,955
2022 г.	8,262	12,094	8,262	8,262	8,262	8,262	8,262	8,262	8,262
2023 г.	8,569	12,631	8,569	8,569	8,569	8,569	8,569	8,569	8,569
2024 г.	8,876	13,168	8,876	8,876	8,876	8,876	8,876	8,876	8,876
2025 г.	9,183	13,705	9,183	9,183	9,183	9,183	9,183	9,183	9,183
2026 г.	9,490	14,242	9,490	9,490	9,490	9,490	9,490	9,490	9,490
2027 г.	9,797	14,779	9,797	9,797	9,797	9,797	9,797	9,797	9,797
2028 г.	10,104	15,316	10,104	10,104	10,104	10,104	10,104	10,104	10,104
2029 г.	10,411	15,853	10,411	10,411	10,411	10,411	10,411	10,411	10,411
2030 г.	10,718	16,390	10,718	10,718	10,718	10,718	10,718	10,718	10,718
2031 г.	11,025	16,927	11,025	11,025	11,025	11,025	11,025	11,025	11,025
2032 г.	11,332	17,464	11,332	11,332	11,332	11,332	11,332	11,332	11,332
2033 г.	11,639	18,001	11,639	11,639	11,639	11,639	11,639	11,639	11,639
2034 г.	11,946	18,538	11,946	11,946	11,946	11,946	11,946	11,946	11,946
2035 г.	12,253	19,075	12,253	12,253	12,253	12,253	12,253	12,253	12,253
2036 г.	12,560	19,612	12,560	12,560	12,560	12,560	12,560	12,560	12,560
2037 г.	12,867	20,149	12,867	12,867	12,867	12,867	12,867	12,867	12,867
2038 г.	13,174	20,686	13,174	13,174	13,174	13,174	13,174	13,174	13,174
2039 г.	13,481	21,223	13,481	13,481	13,481	13,481	13,481	13,481	13,481
2040 г.	13,788	21,760	13,788	13,788	13,788	13,788	13,788	13,788	13,788
2041 г.	14,095	22,297	14,095	14,095	14,095	14,095	14,095	14,095	14,095
2042 г.	14,402	22,834	14,402	14,402	14,402	14,402	14,402	14,402	14,402
2043 г.	14,709	23,371	14,709	14,709	14,709	14,709	14,709	14,709	14,709
2044 г.	15,016	23,908	15,016	15,016	15,016	15,016	15,016	15,016	15,016
2045 г.	15,323	24,445	15,323	15,323	15,323	15,323	15,323	15,323	15,323
2046 г.	15,630	24,982	15,630	15,630	15,630	15,630	15,630	15,630	15,630
2047 г.	15,937	25,519	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937
2048 г.	16,244	26,056	16,244	16,244	16,244	16,244	16,244	16,244	16,244
2049 г.	16,551	26,593	16,551	16,551	16,551	16,551	16,551	16,551	16,551
2050 г.	16,858	27,130	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858
2051 г.	17,165	27,667	17,165	17,165	17,165	17,165	17,165	17,165	17,165
2052 г.	17,472	28,204	17,472	17,472	17,472	17,472	17,472	17,472	17,472
2053 г.	17,779	28,741	17,779	17,779	17,779	17,779	17,779	17,779	17,779
2054 г.	18,086	29,278	18,086	18,086	18,086	18,086	18,086	18,086	18,086
2055 г.	18,393	29,815	18,393	18,393	18,393	18,393	18,393	18,393	18,393
2056 г.	18,700	30,352	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700
2057 г.	19,007	30,889	19,007	19,007	19,007	19,007	19,007	19,007	19,007
2058 г.	19,314	31,426	19,314	19,314	19,314	19,314	19,314	19,314	19,314
2059 г.	19,621	31,963	19,621	19,621	19,621	19,621	19,621	19,621	19,621
2060 г.	19,928	32,500	19,928	19,928	19,928	19,928	19,928	19,928	19,928
2061 г.	20,235	33,037	20,235	20,235	20,235	20,235	20,235	20,235	20,235
2062 г.	20,542	33,574	20,542	20,542	20,542	20,542	20,542	20,542	20,542
2063 г.	20,849	34,111	20,849	20,849	20,849	20,849	20,849	20,849	20,849
2064 г.	21,156	34,648	21,156	21,156	21,156	21,156	21,156	21,156	21,156
2065 г.	21,463	35,185	21,463	21,463	21,463	21,463	21,463	21,463	21,463
2066 г.	21,770	35,722	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770
2067 г.	22,077	36,259	22,077	22,077	22,077	22,077	22,077	22,077	22,077
2068 г.	22,384	36,796	22,384	22,384	22,384	22,384	22,384	22,384	22,384
2069 г.	22,691	37,333	22,691	22,691	22,691	22,691	22,691	22,691	22,691
2070 г.	23,000	37,870	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000
2071 г.	23,307	38,407	23,307	23,307	23,307	23,307	23,307	23,307	23,307
2072 г.	23,614	38,944	23,614	23,614	23,614	23,614	23,614	23,614	23,614
2073 г.	23,921	39,481	23,921	23,921	23,921	23,921	23,921	23,921	23,921
2074 г.	24,228	40,018	24,228	24,228	24,228	24,228	24,228	24,228	24,228
2075 г.	24,535	40,555	24,535	24,535	24,535	24,535	24,535	24,535	24,535
2076 г.	24,842	41,092	24,842	24,842	24,842	24,842	24,842	24,842	24,842
2077 г.	25,149	41,629	25,149	25,149	25,149	25,149	25,149	25,149	25,149
2078 г.	25,456	42,166	25,456	25,456	25,456	25,456	25,456	25,456	25,456
2079 г.	25,763	42,703	25,763	25,763	25,763	25,763	25,763	25,763	25,763
2080 г.	26,070	43,240	26,070	26,070	26,070	26,070	26,070	26,070	26,070
2081 г.	26,377	43,777	26,377	26,377	26,377	26,377	26,377	26,377	26,377
2082 г.	26,684	44,314	26,684	26,684	26,684	26,684	26,684	26,684	26,684
2083 г.	26,991	44,851	26,991	26,991	26,991	26,991	26,991	26,991	26,991
2084 г.	27,298	45,388	27,298	27,298	27,298	27,298	27,298	27,298	27,298
2085 г.	27,605	45,925	27,605	27,605	27,605	27,605	27,605	27,605	27,605
2086 г.	27,912	46,462	27,912	27,912	27,912	27,912	27,912	27,912	27,912
2087 г.	28,219	47,000	28,219	28,219	28,219	28,219	28,219	28,219	28,219
2088 г.	28,526	47,537	28,526	28,526	28,526	28,526	28,526	28,526	28,526
2089 г.	28,833	48,074	28,833	28,833	28,833	28,833	28,833	28,833	28,833
2090 г.	29,140	48,611	29,140	29,140	29,140	29,140	29,140	29,140	29,140
2091 г.	29,447	49,148	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447
2092 г.	29,754	49,685	29,754	29,754	29,754	29,754	29,754	29,754	29,754
2093 г.	30,061	50,222	30,061	30,061	30,061	30,061	30,061	30,061	30,061
2094 г.	30,368	50,759	30,368	30,368	30				



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Выпуск 121 • Октябрь 2022

68

Дата введения смет- ных цен, период	Сибирские федеральный округ			Дальневосточный федеральный округ			Бурятия-авто- номная область			Камчатский край		
	Республика Тыва	Республика Хакасия	Томская область	Амурская область	Магadanская область	Чукотский АО	Республика Бурятия	Алтайский край	Республика Тыва	Республика Хакасия	Томская область	
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
4 кв. 2021	0,9803	0,9818	0,9834	0,9829	0,9817	0,9837	0,9821	0,9821	0,9821	0,9821	0,9821	
Октябрь 2021	0,9807	0,9809	0,9833	0,9822	0,9819	0,9827	0,9821	0,9821	0,9821	0,9821	0,9821	
Ноябрь 2021	0,9853	0,9864	0,9868	0,9867	0,9879	0,9891	0,9879	0,9879	0,9879	0,9879	0,9891	
Девябрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	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	1,0382	1,0382	1,0382	1,0382	1,0384	
Январь 2022	1,0221	1,0222	1,0219	1,0195	1,0187	1,0190	1,0195	1,0195	1,0195	1,0195	1,0190	
Февраль 2022	1,0450	1,0453	1,0451	1,0391	1,0379	1,0380	1,0391	1,0391	1,0391	1,0391	1,0380	
Март 2022	1,0889	1,0891	1,0891	1,0890	1,0879	1,0882	1,0889	1,0889	1,0889	1,0889	1,0882	
2 кв. 2022	1,0820	1,0830	1,0840	1,0769	1,0699	1,0708	1,0699	1,0699	1,0699	1,0699	1,0708	
Апрель 2022	1,0763	1,0764	1,0766	1,0649	1,0639	1,0644	1,0649	1,0649	1,0649	1,0649	1,0644	
Май 2022	1,0824	1,0827	1,0829	1,0708	1,0699	1,0708	1,0708	1,0699	1,0699	1,0699	1,0708	
Июнь 2022	1,0881	1,0887	1,0914	1,0770	1,0763	1,0773	1,0770	1,0763	1,0763	1,0763	1,0773	
3 кв. 2022	1,0986	1,0999	1,1003	1,0957	1,0850	1,0857	1,0850	1,0850	1,0850	1,0850	1,0857	
Август 2022	1,0838	1,0862	1,0869	1,0813	1,0805	1,0815	1,0813	1,0805	1,0805	1,0805	1,0815	
Сентябрь 2022	1,0833	1,0845	1,0848	1,0811	1,0804	1,0817	1,0811	1,0804	1,0804	1,0804	1,0817	
4 кв. 2022 Прогноз	1,1129	1,1139	1,1138	1,0969	1,0902	1,0906	1,0969	1,0902	1,0902	1,0902	1,0906	
Октябрь 2022	1,1081	1,1092	1,1093	1,0945	1,0938	1,0943	1,0945	1,0938	1,0938	1,0938	1,0943	
Ноябрь 2022	1,1129	1,1139	1,1138	1,0969	1,0902	1,0906	1,0969	1,0902	1,0902	1,0902	1,0906	
Декабрь 2022	1,1177	1,1186	1,1183	1,1034	1,1026	1,1029	1,1034	1,1026	1,1026	1,1026	1,1029	

Строительные
монтажные
работы

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

© КО-ИНВЕСТ 2022

КО-ИНВЕСТ ОПСИОН®
www.coinvest.ru
Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень • Издается ежеквартально с 1992г.

МОНИТОРИНГ ЦЕН
• КОНСАЛТИНГ-ОЦЕНКА-ЭКСПЕРТИЗА
• СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ • ПРОЕКТИРОВАНИЕ

ISSN 2638-6417
ОКТОБРЬ
**ИНДЕКСЫ ЦЕН
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**
Выпуск 121
Иллюстрация за III кв. 2022г.

RIGEL
для комплексного
строительства
интегрированные
конструкции
4-й Сетевой ВКБ

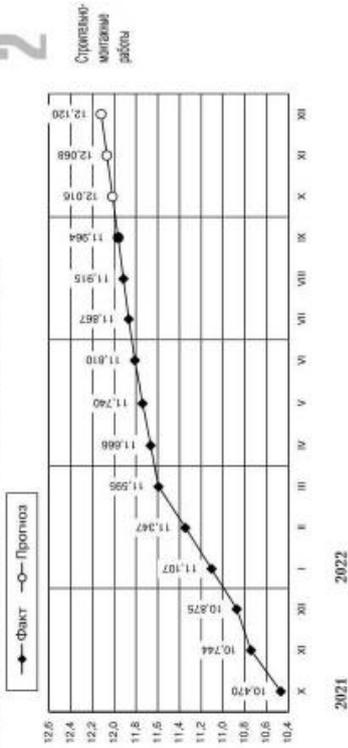
МОСКВА



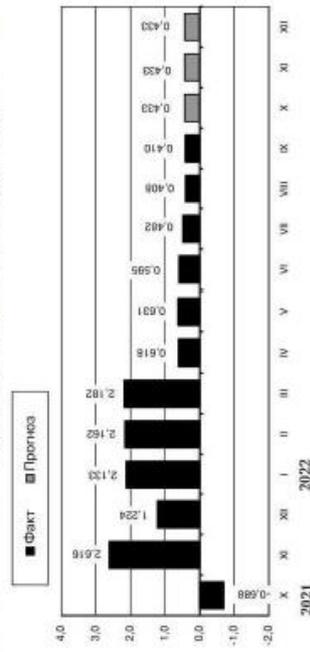
2.6. ПРОГНОЗ

ПРОГНОЗ ИНДЕКСОВ ЦЕН до декабря 2022 г. на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2006г. (декабрь 1999г.)



ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН на строительно-монтажные работы до декабря 2022 г., %/месяц



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

Коэффициенты капитализации

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2022

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и коэффициенты на земельные местоположение. Полная версия (то состояние 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 оценки 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, склады 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 оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 5. Продолжение.

Земельные участки для размещения	Земельные участки для размещения
поселенцев.	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 – временных парней с несложной стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), заправки магазинов, сопутствующих торговли, зданий для оказания общественного транспорта в качестве придорожного сервиса, размещение автомобилей такси и прачечных принадлежностей, мастерских, предпринимателей для ремонта и обслуживания автомобилей	Обслуживание автопарка – временных парней с несложной стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), заправки магазинов, сопутствующих торговли, зданий для оказания общественного транспорта в качестве придорожного сервиса, размещение автомобилей такси и прачечных принадлежностей, мастерских, предпринимателей 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	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

Справочник оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

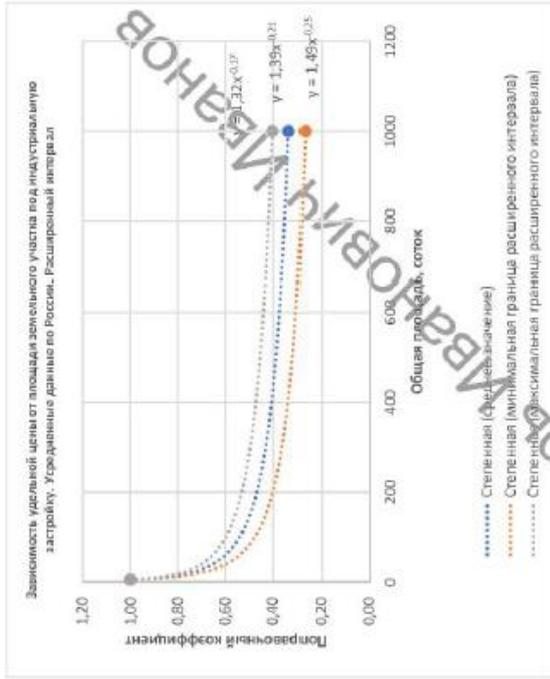


Рис. 20



Справочник оценщика 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
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71
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
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82

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	0,59
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62

214



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торгах на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торгах, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торгах 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 жилищную застройку (МЖС)	9,8%	8,6% - 11,0%
Земельные участки под жилищную 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»

← → ↻ statiert.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 🔍 📄 ☆

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) **[База недвижимости](#)** [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компания 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.)



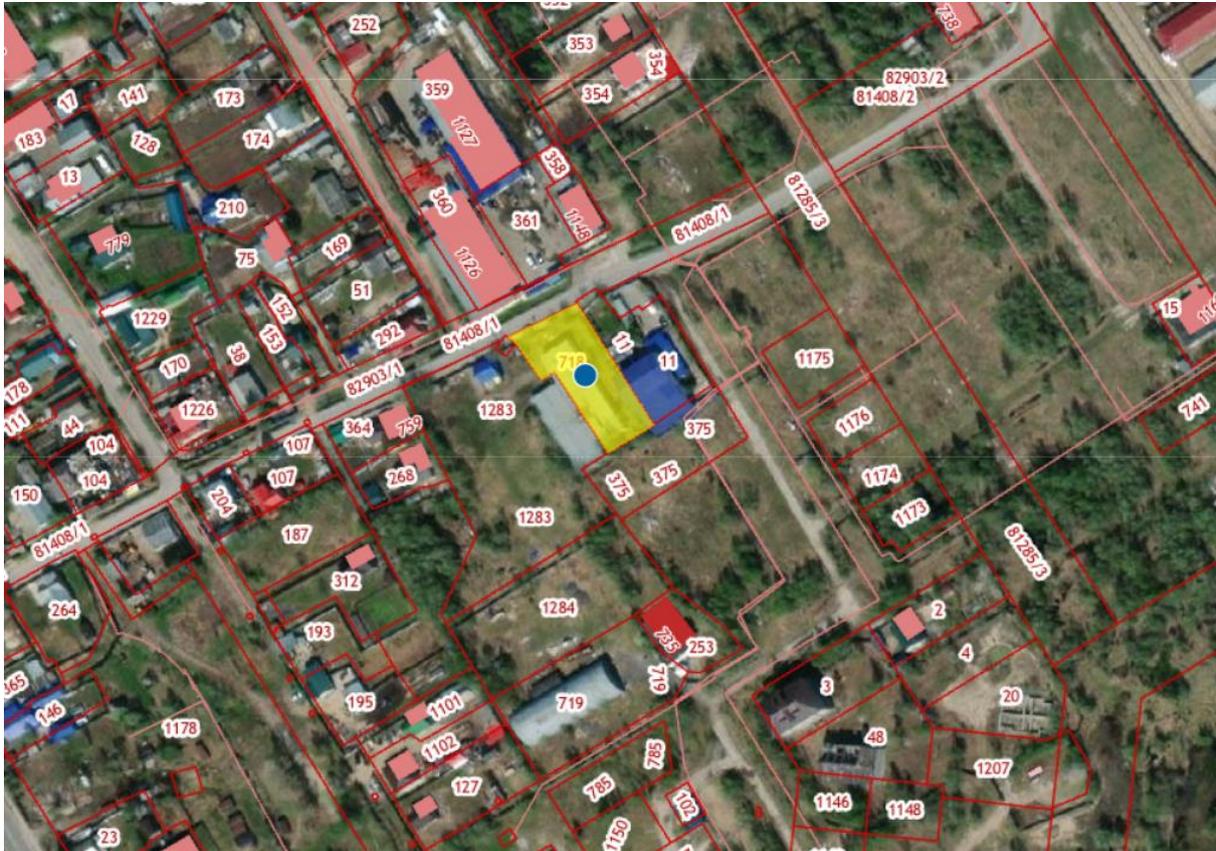
- типичные для рынка сроки* продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 2	По регионам 3		
					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), включая земли для дачного строительства и для садоводства	7	25	14	12	12	16



Иллюстрации Объекта оценки





ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »





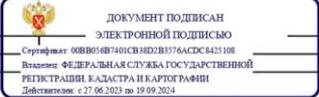
Документы, предоставленные Заказчиком

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" 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 09.01.2024, поступившего на рассмотрение 09.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4853627			
Кадастровый номер:	86:11-0000000:1119		
Номер кадастрового квартала:	86:11-0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3950; Инвентарный номер 71:135:000:000039500; Условный номер 86-86-02/039/2011-112		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, пер. Клубный, д. 30		
Площадь:	464.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Склад бетонный		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1981		
Кадастровая стоимость, руб.:	5029427.67		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:11-0501005:718		
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		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4853627			
Кадастровый номер:	86:11-0000000:1119		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
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"		
Особые отметки:	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 (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Колесникова Анастасия Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 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
Сведения о зарегистрированных правах

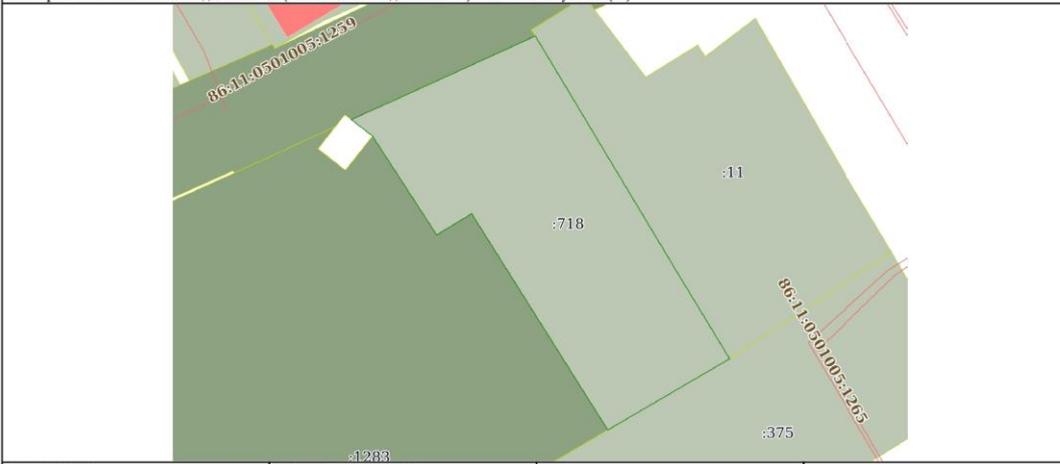
Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4853627			
Кадастровый номер:		86:11:0000000:1119	
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 86-86-02/039/2011-112 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 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: 00B050B7401C8382D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

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
09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4853627			
Кадастровый номер:		86:11:0000000:1119	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B050B7401C8382D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" 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 09.01.2024, поступившего на рассмотрение 09.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4853699			
Кадастровый номер:	86.11.0501005.718		
Номер кадастрового квартала:	86.11.0501005		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Клубный пер., 30.		
Площадь:	1382 +/- 7		
Кадастровая стоимость, руб.:	3464383.78		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86.11.0000000.1119		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	86.11.0501005.366; 86.11.0501005.367		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	склад бетонный		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
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 Сертификат: 00B910691015C81E1B376ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4853699			
Кадастровый номер:	86.11.0501005.718		
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:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): земли общего пользования. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Колесникова Анастасия Владимировна, действующий(ая) на основании документа [№] АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B910691015C81E1B376ACDC8425108 Выдано: 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 5

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: 5	Всего листов выписки: 7
09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4853699			
Кадастровый номер:		86:11:0501005:718	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Раздел 3.1 Лист 6

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: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4853699			
Кадастровый номер:		86:11:0501005:718	

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	149°12.8'	42.28	-	86:11:0501005:11	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	148°54.1'	13.13	-	86:11:0501005:11	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	148°50.5'	1	-	86:11:0501005:11	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	239°30.7'	21.05	-	86:11:0501005:375	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	327°50.3'	3.12	-	86:11:0501005:720, 86:11:0501005:1283	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	327°54.1'	5.19	-	86:11:0501005:720, 86:11:0501005:1283	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	328°1.1'	29.94	-	86:11:0501005:720, 86:11:0501005:1283	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	238°39.0'	6.11	-	86:11:0501005:720, 86:11:0501005:1283	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	327°12.6'	17.65	-	86:11:0501005:720, 86:11:0501005:1283	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	307°54.0'	4	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	65°37.9'	7.47	-	86:11:0000000:81408(1), 86:11:0000000:82903(1)	данные отсутствуют; 628609, ХАНТЫ-МАНСЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, НИЖНЕВАРТОВСКИЙ ГОРОД, ИНДУСТРИАЛЬНАЯ УЛИЦА, ДОМ 70; адрес отсутствует
12	1.1.12	1.1.1	65°21.3'	22.69	-	86:11:0000000:81408(1), 86:11:0000000:82903(1)	данные отсутствуют; 628609, ХАНТЫ-МАНСЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, НИЖНЕВАРТОВСКИЙ ГОРОД, ИНДУСТРИАЛЬНАЯ УЛИЦА, ДОМ 70; адрес отсутствует

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Страхованием последнего из представленных Страхователей (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 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.

8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, несоответствующих Правилам и/или Договору страхования, Страховщик обязан:

- принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не прерывается, 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 уведомление за выпиской фискальных или о взыскании долга предоставления ими документов, необходимых для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, надлежащим образом оформленных документов не позднее предельных 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения документов (п.п. 12.1.1-12.1.12 Правил). Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:
- 8.2. 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 предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления и адресе Страхователя и зафиксировать дату такого отправления (подтверждением последнего является выписка из Единого государственного реестра юридических лиц Страховщика);

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

Сергишук Надежда Анатольевна (14.04.1978 г.р., паспорт: серия 7123 № 779330, выдан УМВД России по Тюменской области 05.05.2023, код подразделения 720-002, 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".

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.

2. Выгодоприобретатели

3. Страховые случаи

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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 устанавливается 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 произошедшем 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, представленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицированно установить размер страховой выплаты 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 Страхователю.

2. Заявление на страхование от "08" июля 2021г.

3. Подтверждение ознакомления 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 газового промышленного" (АО "СОГАЗ")

Юридический адрес: 107078, г. Москва, пр. Мясницкая, д.100.

Томский филиал АО "СОГАЗ" – ул. Полевая, д. 105, корп. 5 кв. 38. Тел/факс: 8 (3452) 433-193

Томский филиал АО "СОГАЗ" – ул. Полевая, д. 147 д.04 2741

Федеральный номер ЕА: 830-333-0-888, координат-центра

Тел/факс: 73-452-38-28-42, 38-28-18

Банковские реквизиты: Полное наименование: АО "СОГАЗ", ОГРН 1027739829021, ИНН 7736035485, КПП 907980001, р/с: 40701810569010150001, ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО "РОССИЯ" – г. Москва, к/с: 30101810145250000220, БИК 044525220

Правила вручения Страхователю

И.А. Скрипник / (подпись)

О.И. Семенова / (подпись)



направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная 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 досрочного прекращения.

6) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по согласию сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

7) Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем, допустимом соглашении к Договору.

10.1.1.2. Если в указание страховой премии в расписании, поступающего Страхователю, указанные в п. 10.1.3 "а)", либо Страховщик по своему усмотрению вправе проинформировать Страхователя, указавшие в п. 10.1.3 "а)", либо "б)".

10.1.1.3. Если в установленном Договором сроку страхования (или страховой вынос (первый или очередной) – при указании страховой премии в расписании) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 "а)", либо Страховщик по своему усмотрению вправе проинформировать Страхователя, указавшие в п. 10.1.3 "а)", либо "б)".

10.1.1.4. 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 достоверно установить 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 его досрочного прекращения.

6) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по согласию сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

7) Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем, допустимом соглашении к Договору.

10) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового выноса) по Договору.

11) 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 выноса) 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 выноса).

10.2. Установлена, конкретная и другая информация направляются Страховщиком по электронной почте: osk@k77.com

10.3. Стороны, возмещение.

При рассмотрении спорных вопросов, стороны обязуются соблюдать, досудебный порядок урегулирования споров, стороны обязуются соблюдать, досудебный порядок урегулирования споров (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

И.А. Скрипник / (подпись)

