



## 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



27 октября 2023 года

## ОТЧЕТ

### № 7640/23

об оценке объекта оценки – Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города

Заказчик:	Муниципальное казенное учреждение Нижневартовского района «Управление имуществом и земельными ресурсами»
Дата оценки:	27 октября 2023 г.
Срок проведения оценки:	20 октября 2023 г. – 27 октября 2023 г.
Дата составления отчета:	27 октября 2023 г.

г. Тюмень, 2023



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

27 октября 2023 г.

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

Уважаемая Нелли Леонидовна!

В соответствии с Договором № Д1001-23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества от 09 января 2023 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведена оценка Объекта оценки – **Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города (Далее – Объект оценки).**

Оценка Объекта оценки произведена по состоянию на **27 октября 2023 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>		
Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города	<b>19 957 000,00</b> (Девятнадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек	<b>17 409 166,67</b> (Семнадцать миллионов четыреста девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
<i>В том числе</i>		
Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54	<b>15 287 000,00</b> (Пятнадцать миллионов двести восемьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек	<b>12 739 166,67</b> (Двенадцать миллионов семьсот тридцать девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города	<b>4 670 000,00<sup>1</sup></b> (Четыре миллиона шестьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек	

<sup>1</sup> «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»

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

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

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.	ОГРН .....	18
4.2.11.4.	Дата 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



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 .....	43
8.7.	Выводы .....	48
9.	<i>АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i> .....	50
10.	<i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i> .....	51
10.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке .....	51
10.2.	Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов .....	51
10.2.1.	Затратный подход .....	51
10.2.1.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода .....	51
10.2.1.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода .....	52
10.2.2.	Сравнительный подход .....	62
10.2.2.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ..	63
10.2.2.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода .....	63
10.2.3.	Доходный подход.....	73
10.2.3.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода .....	74
10.2.3.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода .....	74
11.	<i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</i> .....	75
11.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов .....	75
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 ..	75
11.3.	Итоговое значение стоимости Объекта оценки .....	75
	<i>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</i> .....	77



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки (Здание)

Объект оценки	Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54
Кадастровый (или условный) номер	86:11:0000000:4958
Оцениваемая площадь, кв. м	1 597,4
Количество этажей	3, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/017/2012-308 от 10.04.2012 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 07.08.2023 г. № КУВИ-001/2023-179418962

Таблица 1.2. Информация об Объекте оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города
Кадастровый (или условный) номер	86:11:0501006:41
Оцениваемая площадь, кв. м	2 479
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под здание административно-бытового корпуса
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-72-16/031/2007-337 от 12.09.2007 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88662883

### 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
Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54	15 286 907



## 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 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города	4 670 436

## 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>		
Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города	19 957 000,00 (Девятнадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек	17 409 166,67 (Семнадцать миллионов четыреста девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
<i>В том числе</i>		
Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54	15 287 000,00 (Пятнадцать миллионов двести восемьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек	12 739 166,67 (Двенадцать миллионов семьсот тридцать девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города	4 670 000,00 <sup>2</sup> (Четыре миллиона шестьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек	

## 1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 7640/23

<sup>2</sup> «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**

27 октября 2023 г.

## **1.6. Основание для проведения оценки**

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является Договор № Д1001-23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества от 09 января 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

Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города.

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 – Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города.

### 2.3. Имущественные права на Объект оценки и их ограничения

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

Объект оценки	Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/017/2012-308 от 10.04.2012 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.08.2023 г. № КУВИ-001/2023-179418962

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-72-16/031/2007-337 от 12.09.2007 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район



Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88662883
---	--

## 2.4. Сведения об ограничениях (обременениях)

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

Объект оценки	Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.08.2023 г. № КУВИ-001/2023-179418962

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88662883

## 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 управленческих решений.

## 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 управленческих решений.

## 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 РФ.

## **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**

27 октября 2023 г.

## **2.13. Срок проведения оценки**

20 октября 2023 г. – 27 октября 2023 г.

## **2.14. Дата осмотра Объекта оценки**

27 октября 2023 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 № Д1001-23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества от 09 января 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 соответствии<sup>3</sup>

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 –

<sup>3</sup> 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 соблюдении<sup>4</sup>

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

<sup>4</sup> 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 Оценщика<sup>5</sup>**

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](mailto:sro-mso@mail.ru)

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

---

<sup>5</sup> 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 года. 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. ОГРН**

1077203038956

##### **4.2.11.4. Дата 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» № 1522 PL 0041 от 15.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 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: *Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города.*

#### 7.1.1. Сведения об имущественных правах

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

Объект оценки	Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/017/2012-308 от 10.04.2012 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.08.2023 г. № КУВИ-001/2023-179418962

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-72-16/031/2007-337 от 12.09.2007 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88662883

#### 7.1.2. Сведения об обременениях

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

- Сервитут;
- Ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- Доверительное управление;
- Аренда;
- Концессионное соглашение (форма государственно-частного партнёрства, вовлечение



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);

- Арест имущества и другие.

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

Объект оценки	Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.08.2023 г. № КУВИ-001/2023-179418962

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88662883

### 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	Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54
Кадастровый (или условный) номер	86:11:0000000:4958
Оцениваемая площадь, кв. м	1 597,4
Количество этажей	3, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/017/2012-308 от 10.04.2012 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 07.08.2023 г. № КУВИ-001/2023-179418962

**Таблица 7.6. Информация об Объекте оценки (Земельный участок)**

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города
Кадастровый (или условный) номер	86:11:0501006:41
Оцениваемая площадь, кв. м	2 479
Категория земель	Земли населенных пунктов



Вид разрешенного использования	Под здание административно-бытового корпуса
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-72-16/031/2007-337 от 12.09.2007 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88662883

#### 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



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

количество атмосферных осадков может значительно отклоняться от нормы. Годовой минимум 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, $^{\circ}\text{C}$	-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, $^{\circ}\text{C}$	-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, $^{\circ}\text{C}$	-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 <sup>[23]</sup>	1970 <sup>[24]</sup>	1972	1975 <sup>[25]</sup>	1976 <sup>[26]</sup>	1979 <sup>[27]</sup>	1982	1985 <sup>[28]</sup>	1986 <sup>[26]</sup>	1987 <sup>[29]</sup>	1989 <sup>[30]</sup>
2300	↗15 663	↗26 800	↗68 000	↘68 000	↗108 740	↗151 000	↗216 000	↘214 000	↘212 000	↗241 457
1990 <sup>[31]</sup>	1991 <sup>[26]</sup>	1992 <sup>[26]</sup>	1993 <sup>[26]</sup>	1994 <sup>[26]</sup>	1995 <sup>[28]</sup>	1996 <sup>[28]</sup>	1997 <sup>[32]</sup>	1998 <sup>[28]</sup>	1999 <sup>[33]</sup>	2000 <sup>[34]</sup>
↗249 000	↘247 000	↘243 000	↘242 000	↘241 000	↘241 000	↘239 000	↘235 000	↗239 000	↘235 600	↘233 900
2001 <sup>[28]</sup>	2002 <sup>[35]</sup>	2003 <sup>[23]</sup>	2004 <sup>[36]</sup>	2005 <sup>[37]</sup>	2006 <sup>[38]</sup>	2007 <sup>[39]</sup>	2008 <sup>[40]</sup>	2009 <sup>[41]</sup>	2010 <sup>[42]</sup>	2011 <sup>[43]</sup>
↗238 100	↗239 044	↘239 000	↗239 800	↗240 100	↗240 800	↗242 000	↗243 500	↗245 872	↗251 694	↗252 488
2012 <sup>[44]</sup>	2013 <sup>[45]</sup>	2014 <sup>[46]</sup>	2015 <sup>[47]</sup>	2016 <sup>[48]</sup>	2017 <sup>[49]</sup>	2018 <sup>[50]</sup>	2019 <sup>[51]</sup>	2020 <sup>[52]</sup>	2021 <sup>[3]</sup>	
↗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.



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Обслуживанием электрохозяйства Нижневартовска занимается ОАО «Горэлектросеть».

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 – Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города.

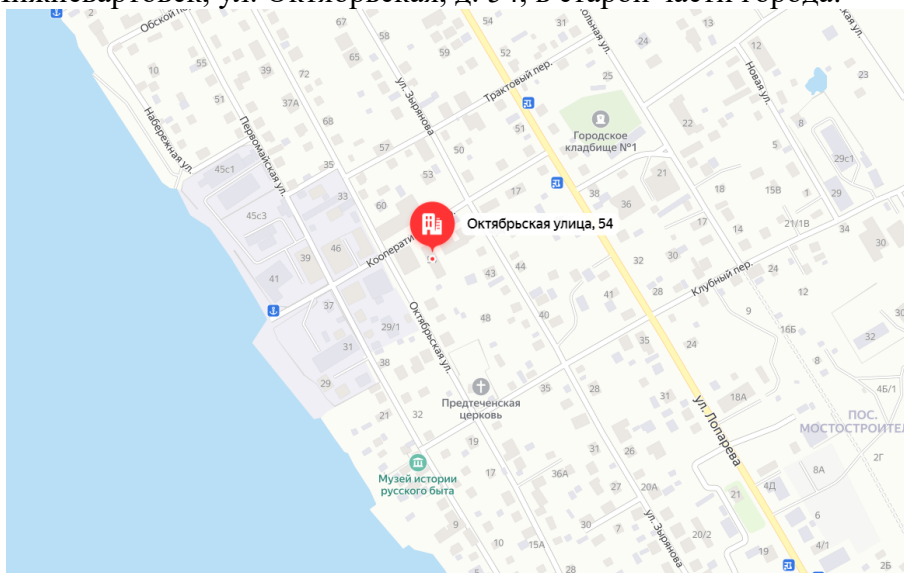


Рисунок 7.4. Район местонахождения Объекта оценки

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.

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 по назначению – в качестве нежилого здания – административно-бытовой корпус.

## **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 07.08.2023 г. № КУВИ-001/2023-179418962;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88662883.



## 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-август 2023 года

Таблица 8.1. Основные показатели ВВП, инвестиций, доходов

	1 полугодие 2023 г.	В % к 1 полугодю 2022 г.	Справочно: 1 полугодие 2022 г. в % к 1 полугодю 2021 г.
Валовой внутренний продукт	75 391,5 <sup>1)</sup>	101,6	99,1
Инвестиции в основной капитал <sup>2)</sup> , млрд. руб.	11 625,7	107,6	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы	-	104,7 <sup>2)</sup>	101,0

1) Первая оценка.  
2) Оценка.

Таблица 8.2. Основные показатели промышленной и социальной сферы

	Август 2023 г.	В % к		Январь-август 2023 г. в % к январю-августу 2022 г.	Справочно		
		августу 2022 г.	июлю 2023 г.		август 2022 г. в % к		январь-август 2022 г. в % к январю-августу 2021 г.
					августу 2021 г.	июлю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	107,3	103,9	104,2	99,3	103,8	100,3
Индекс промышленного производства	-	105,4	102,0	103,0	100,7	101,6	101,9
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	946,1	93,2	115,6	97,6	115,4	120,1	109,2
Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади жилых помещений	10,2	112,3	129,2	100,7	107,9	113,2	133,3
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	462,8	100,4	102,8	98,4	96,3	101,9	99,5
в том числе железнодорожного транспорта	218,3	98,6	99,2	101,2	100,0	103,4	100,7
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	4 168,7	111,0	103,2	103,7	90,6	103,0	95,5
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	1 263,9	105,2	104,8	104,2	105,3	104,7	107,1
Индекс потребительских цен	-	105,2	100,3	105,3	114,3	99,5	114,4
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	110,6	104,4	96,7	103,7	98,9	117,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	2,3	79,4	99,7	81,9	85,1	98,5	78,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,5	72,8	97,4	76,6	67,3	97,8	43,1



Таблица 8.3. Основные показатели заработной платы

	Июль 2023 г.	В % к		Январь- июль 2023 г. в % к январю- июлю 2022 г.	Справочно		
		июлю 2022 г.	июню 2023 г.		июль 2022 г. в % к		январь- июль 2022 г. в % к январю- июлю 2021 г.
					июлю 2021 г.	июню 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (номинальная), руб.	71 419	113,9	92,9	112,9	111,4	93,1	112,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (реальная), руб.	-	109,2	92,3	107,1	96,8	93,5	98,4

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.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-август 2023 года

Таблица 8.4. Основные показатели

	Август 2023 г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь- август 2023 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно
					январь-август 2022 г. в % к январю- августу 2021 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	-	97,2	-	97,8	104,5
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн. рублей	39 234,0	95,4	287 223,4	102,3	100,4
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	49 986,0	53,6	464 714,0	86,8	117,4
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км	171,5	101,3	1 484,4	102,4	92,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	46 690,1	115,3	355 313,5	108,9	96,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	12 808,9	103,0	109 034,9	102,3	108,6
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода	-	101,2	-	101,6	109,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода <sup>1)</sup>	-	128,7	-	81,9	123,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода	-	101,4	-	97,9	116,6
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода	-	108,8	-	108,4	112,2
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода	-	97,5	-	145,0	126,8





Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>2)</sup> (номинальная), рублей	112 564,0	107,7	104 948,0	110,9	111,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>2)</sup> (реальная), рублей	-	106,9	-	109,1	102,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,6	74,3	-	-	-
<i>1) По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».</i>					
<i>2) Абсолютные показатели за июль, январь-июль 2023 г., относительные – в % к июлю, январю-июлю 2022 г. и январю-июлю 2021 г.</i>					

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

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

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

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

Не выявлено.

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.



Таблица 8.5. 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"> <li>• Рынок земельных участков</li> <li>• Рынок зданий и сооружений</li> <li>• Рынок встроенных помещений</li> <li>• Рынок предприятий, как имущественных комплексов</li> </ul>	Рынок зданий и сооружения
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Активный рынок недвижимости</li> <li>• Неактивный рынок недвижимости</li> </ul>	Неактивный рынок недвижимости
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рынок купли-продажи</li> <li>• Рынок аренды</li> <li>• Рынок ипотеки</li> <li>• Рынок вещных прав</li> </ul>	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Первичный рынок недвижимости</li> <li>• Вторичный рынок недвижимости</li> </ul>	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Уникальные объекты</li> <li>• Редкие объекты</li> <li>• Широко распространенные объекты</li> </ul>	Редкие объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Доходная недвижимость</li> <li>• Условно доходная недвижимость</li> <li>• Бездоходная недвижимость</li> </ul>	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 коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки – рынок отдельно стоящих зданий коммерческого (офисно-торгового, свободного) 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	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
		Земельные участки для размещения гостиниц	



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

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

**Таблица 8.7. 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"> <li>• Рынок земельных участков</li> <li>• Рынок зданий и сооружений</li> <li>• Рынок встроенных помещений</li> <li>• Рынок предприятий, как имущественных комплексов</li> </ul>	Рынок земельных участков
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Активный рынок недвижимости</li> <li>• Неактивный рынок недвижимости</li> </ul>	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рынок купли-продажи</li> <li>• Рынок аренды</li> <li>• Рынок ипотеки</li> <li>• Рынок вещных прав</li> </ul>	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Первичный рынок недвижимости</li> <li>• Вторичный рынок недвижимости</li> </ul>	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Уникальные объекты</li> <li>• Редкие объекты</li> <li>• Широко распространенные объекты</li> </ul>	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Доходная недвижимость</li> <li>• Условно доходная недвижимость</li> <li>• Бездоходная недвижимость</li> </ul>	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 коммерческую застройку

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

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

В Ханты-Мансийском автономном округе-Югре рынок недвижимости развивается средне. Наиболее развитым сегментом рынка является рынок жилья (квартиры, жилые дома, земельные участки под ИЖС, дачное и личное подсобное хозяйство). Рынок земельных участков под рекреацию и производственную деятельность крайне ограничен. Имеется очень большой разброс цен между предложениями.



Рынок коммерческой недвижимости в округе очень неоднороден, переживает не самые лучшие времена. Различные сегменты чувствуют себя по-разному. На улицах городов магазины розничной продовольственной и непродовольственной торговли сменяются алкомаркетами, предприятиями общественного питания, банками и отчасти салонами связи. Почти на каждом доме, где есть пристроенные помещения социального назначения, объявления о продаже или аренде вакантной площади, готового бизнеса.

Коммерческая недвижимость региона не демонстрирует активного спроса, пустует большое количество площадей, особенно в местах низкого трафика или не соответствующих по техническим характеристикам объектов. Такая ситуация объясняется как общим спадом в экономике и уменьшением деловой активности хозяйствующих субъектов, так и перепроизводством в «тучные годы», когда почти любой владелец подходящего земельного участка начинал проект по возведению коробки ТРЦ или магазина, надеясь на быструю отдачу по аренде. В настоящее же время реальные потребности бизнеса в помещениях для развития не требуют такого количества квадратных метров, что были построены за последние 3-5 лет.

Средние показатели цен снижаются, однако, отмечается в этом году нахождение реального, адекватного уровня цен и даже некоторый рост спроса в отдельных проектах с продуманной концепцией и качественной предпроектной аналитикой.

До недавнего времени ценообразование на рынке коммерческой недвижимости было заимствовано с рынка жилья и не соответствовало общепринятой мировой практике, согласно которой одним из главных критериев определения стоимости объекта является его потенциальная доходность для инвестора. Его стоимость зависит от потенциально возможного чистого арендного дохода и ожидаемой инвестором ставки доходности. В настоящее время под влиянием комплекса различных факторов происходит закономерная корректировка, которая пойдет на пользу всему рынку. Конечно, такая ситуация не отвечает ожиданиям инвесторов, купившим объекты на докризисном пике цен. Но она является ярким подтверждением известного тезиса о том, что бесконечного роста цен не должно быть и периоды роста закономерно сопровождаются этапами снижения. Экономика, в целом, и рынок коммерческой недвижимости, в частности, развиваются по циклической модели.

В ситуации неопределенности в экономике, невозможности просчитать период заполнения и ставки аренды девелоперы предпочитают не начинать новые проекты даже при наличии достаточных для этого денежных средств. Каждый девелопер перед началом проекта решает архисложную задачу прогнозирования спроса на 5-7 лет вперед. Нестабильность мировой и российской экономики сопровождается непредсказуемостью, а также заметно ускорившимися процессами изменения поведения потребителей. Для успешной реализации проекта необходимо спрогнозировать как спрос, так и условия хозяйствования не только в момент пуска объекта в эксплуатацию, но и на запланированный период окупаемости. Сделать это сейчас очень сложно, риски просчетов несоизмеримо выросли. Только немногочисленные игроки могут позволить себе рискнуть.

На рынке коммерческой недвижимости отсутствуют признаки грядущего бурного роста, поэтому повышенным вниманием инвесторов она пока не пользуется. Инвестору сейчас очень непросто принимать решение о покупке, поскольку у него нет достаточного количества данных для анализа, а также есть много неопределимых в периоде рисков. Для того чтобы сделать качественный выбор между инвестицией в недвижимость и каким-либо другим альтернативным вложением, необходимо, как минимум, располагать корректными данными о ставках аренды, последующей капитализации и уверенностью в будущих потенциальных арендаторах. Несмотря на это, сделки происходят, когда заявленная продавцом цена соответствует инвестиционным ожиданиям потенциальных покупателей. Например, выкуп больших площадей от 300 квадратных метров в стрит-ритейле и в течение года отсутствие там реальной бизнес-деятельности — это



очевидно инвестиционное вложение.

Вообще интерес инвесторов к рынку коммерческой недвижимости не может возникнуть сам по себе, без соответствующей поддержки. Поскольку продукт ориентирован на бизнес, источником роста спроса будет повышение инвестиционной привлекательности города и округа, развитие новых предприятий торговли и сферы услуг.

Конечно, есть и исключения. Активную экспансию проявляют сети продуктового ритейла, предприятия общепита, особенно сетевые и франчайзи крупных сетей торговли ориентированные на низкий и ниже среднего ценовой сегмент. В то же время кризисные явления в экономике могут и позитивно повлиять на сегмент коммерческой недвижимости и стрит-ритейла. Так высвобождение части офисных сотрудников и работников крупных предприятий в связи с сокращениями и их возможное перепрофилирование в самозанятых граждан может стимулировать спрос на небольшие помещения — речь идет о так называемой «гаражной экономике» или мелком узкопрофильном предпринимательстве, востребованном в крупных районах с удаленной от центра локацией. Если анализировать социальные сети, то можно заметить, что растет предложение новых товаров и услуг, выпускаемых небольшими производителями, а также появляются стартапы, привязанные зачастую к точке проживания их создателей. Таким субъектам необходимы не торговые и бизнес-центры, а скорее бизнес-парки или технопарки с возможностью компактного размещения в одном месте небольшого помещения на первых этажах жилых домов, объединяющих в одном пространстве и офис, и производство и склад.

Та же ситуация и с профильными офисными помещениями. Фрилансеры поднимают спрос на коворкинги — давно известная на Западе форма организации офисного пространства. Развитие рынка коммерческой недвижимости и стрит-ритейла тормозит еще отсутствие необходимой статистики и профессиональной аналитики, на основе которой можно было бы делать обоснованные прогнозы относительно будущих потребностей в недвижимости и создавать действительно качественные объекты.

Все это может дать надежду на оживление рынка коммерции и стрит-ритейла в среднесрочной перспективе: 2-3 года, а также притоку инвестиций в сторону рынка коммерческой недвижимости.

В отношении земельных участков предложения касаются главным образом земельных участков под жилую застройку в окраинных и пригородных районах. Хотя следует отметить появившуюся тенденцию роста предложений о продаже земельных участков, занятых индивидуальной жилой застройкой не вполне удовлетворительного состояния под нежилую застройку. Данные предложения чаще всего поступают от физических лиц и ввиду сложности оценивания стоимости земли предложения редко отвечают реальной стоимости земельных участков и носят хаотичный характер.

Сделки купли-продажи земельных участков немногочисленны, предложения о продаже касаются главным образом земельных участков под жилую застройку, в основном, для индивидуального жилья, в окраинных и пригородных районах. Что касается свободных земельных участков под коммерческое строительство, информация о сделках ограничена и зачастую противоречива в основном, что касается прав на земельные участки, разрешенное использование, ценовые и качественные характеристики. Трудно определить имеется ли наличие сетей и возможность подключения к ним. Исключения составляют земельные участки под приватизированной недвижимостью предприятий, где более-менее возможно определить имеющиеся параметры по мощности электроэнергии, наличию водоснабжения, канализации, отопления, телефонизации. Поэтому выявить какую-либо зависимость цен от качественных характеристик земельного участка, кроме как, более высокой цены по мере приближения к городу, довольно трудно.



Кроме того, земельные участки значительно различаются в зависимости от возможности их коммерческого использования. Так, к одному ценовому сегменту относятся участки с аварийной жилой застройкой под снос, небольшие по размеру, как правило, до 20 соток. Эти участки относятся к нижнему ценовому сегменту, поскольку непригодны для возведения объектов высокого класса.

Вариации ценовых характеристик на участки могут меняться от 100 рублей за квадратный метр до 10 и более тысяч рублей за квадратный метр. Данная неопределенность объясняется несколькими факторами, главным из которых, пожалуй, является неотрегулированность и неразвитость земельного рынка.

Рынок аренды земельных участков не развит. В аренду сдаются земли органами власти, соответственно арендные ставки определяются нормативно и не носят рыночный характер.

*Источник информации: <https://www.retail.ru>.*

## 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 коммерческого (офисно-торгового, свободного) 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://hmao.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке объектов коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения, на дату оценки – 27 октября 2023 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 2022-2023 год, но не позднее даты оценки – 27 октября 2023 г.

**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. Интернациональная, 51А	Отдельно стоящее здание, с земельным участком	3 316,4	60 927 828	18 372	24.03.2023	Этажность – 5, техническое состояние – удовлетворительное	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/267526528/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/267526528/</a>
2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Кузоваткина, 26	Отдельно стоящее здание	269	10 000 000	37 175	30.06.2022	Этажность – 3, техническое состояние – удовлетворительное	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/212340023/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/212340023/</a>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

3	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пер Обской, 42	Отдельно стоящее здание	193	9 500 000	49 223	30.06.2022	Этажность – 2, техническое состояние – удовлетвори тельное	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/205070841/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/205070841/</a>
---	--	-------------------------	-----	-----------	--------	------------	--	---

Анализ рынка продажи отдельно стоящих зданий коммерческого (офисно-торгового, свободного) 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. 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 коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения может находиться в диапазоне от 18 372 до 49 223 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 коммерческую 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://hmao.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке объектов под коммерческую застройку, на дату оценки – 27 октября 2023 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 2022-2023 год, но не позднее даты оценки – 27 октября 2023 г.

**Таблица 8.9. Информация о предложении земельных участков под коммерческую, индустриальную 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, пер. Больничный, 15, стр. 2	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	7 000	24 000 000	3 429	07.03.2023	Имеются улучшения (здания, сооружения)	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/232981414/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/232981414/</a>
2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, СНТ «Энергетик-2», ул. Солнечная	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	849	1 300 000	1 531	25.02.2023	Имеются улучшения (здание)	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/268176073/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/268176073/</a>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

3	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Пикмана	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	1 000	18 000 000	18 000	17.01.2023	Имеются улучшения (фундамент)	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/258464705/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/258464705/</a>
4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, 29	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	3 000	4 500 000	1 500	26.10.2022	Имеются улучшения (здания, строения)	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/190951418/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/190951418/</a>
5	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Авиаторов, 20Б	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	2 000	6 500 000	3 250	07.07.2022	Имеются улучшения (здания, строения)	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/267202120/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/267202120/</a>
6	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	1 200	500 000	417	11.03.2023	Имеются улучшения (объект незавершенного строительства)	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/281858530/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/281858530/</a>
7	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	7 490	6 500 000	868	05.03.2023	Имеются улучшения (здания, строения)	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/268791264/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/268791264/</a>
8	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	8 527	25 000 000	2 932	28.01.2023	Имеются улучшения (объект незавершенного строительства)	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/277970445/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/277970445/</a>
9	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Мира	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	4 170	39 500 000	9 472	17.01.2023	Свободен от улучшений	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/216228751/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/216228751/</a>
10	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	4 715	7 000 000	1 485	19.02.2023	Имеются улучшения (объект незавершенного строительства)	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/267296097/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/267296097/</a>
11	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	1 434	7 600 000	5 300	17.01.2023	Свободен от улучшений	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/258117372/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/258117372/</a>





# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

12	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Героев Самотлора, 24	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	2 210	1 500 000	679	09.03.2023	Свободен от улучшений	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5367959047">https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5367959047</a>
13	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 2П-2, 70	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	2 900	2 500 000	847	07.03.2023	Имеются улучшения (здание)	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5660479343">https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5660479343</a>
14	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Героев Самотлора, 24	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	2 556	2 290 000	916	09.03.2023	Свободен от улучшений	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5398197023">https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5398197023</a>
15	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 4ПС	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	20 000	19 500 000	975	08.03.2023	Имеются улучшения (фундамент)	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-2608952970">https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-2608952970</a>
16	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	9 000	12 000 000	1 333	07.03.2023	Имеются улучшения (здание)	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4620607926">https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4620607926</a>
17	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, район ГПЗ, ул. ГПЗ, 17	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	6 000	9 800 000	1 633	12.03.2023	Имеются улучшения (здание)	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-195071854">https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-195071854</a>
18	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	1 600	2 850 000	1 727	11.03.2023	Свободен от улучшений	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-6441563381">https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-6441563381</a>
19	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Героев Самотлора, 24	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	2 700	4 840 000	1 793	09.03.2023	Свободен от улучшений	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5402020322">https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5402020322</a>



20	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 2П-2, 27, стр. 3	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	4 700	2 999 999	638	19.02.2023	Свободен от улучшений	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5494685792">https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5494685792</a>
----	--	--	-------	-----------	-----	------------	-----------------------	---

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

- большинство объектов, представленных на рынке, реализуются совместно с размещенными в границах участков улучшениями. Объекты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 15, 16, 17 реализуются совместно с размещенными в границах земельных участков улучшениями (здания, строения, сооружения). Выделение стоимости непосредственно земельного участка из общей стоимости реализуемого имущества, указанной в объявлении, 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;

- объекты №№ 9, 11 не имеют ограничений, и каждый самостоятельно может быть использован в качестве аналога. Однако, в рамках настоящей оценки данные объекты не имеют иных предложений, сопоставимых по характеристикам, в том числе по фактору стоимости. Применение в расчетах в качестве аналогов объектов со значительными расхождениями по фактору стоимости приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данных объектов в пользу других;

- объекты №№ 18, 19 не имеют ограничений и могут быть использованы в качестве аналогов. Однако, данных объектов недостаточно для минимального количества объектов, сопоставимых как с Объектом оценки, так и между собой, в том числе по фактору стоимости, которые могли бы быть использованы в расчетах. Применение в расчетах в качестве аналогов объектов со значительными расхождениями по фактору стоимости приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данных объектов в пользу других.

Для целей настоящей оценки в качестве аналогов выбраны объекты №№ 12, 14 и 20, поскольку они наиболее применимы в расчетах.

Анализ рынка продажи земельных участков под коммерческую, индустриальную 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 417 до 18 000 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 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 к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

\*«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	10	6
Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7
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	2	23	11
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	20	12

\*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции – типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2023 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3277-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2023-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 коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88

\*«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 коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	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
--------------------------	------	------	------

\*«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.

Таблица 8.17. Коэффициенты для корректировки на площадь

Площадь, сот.		Земельные участки под коммерческую застройку										
		Аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1 000
Объект оценки	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94	-	-	-	-	-	-
	50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
	100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	400-500	-	0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
	500-600	-	0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
	600-700	-	0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
	700-800	-	0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900	-	0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1 000	-	0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	

\*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 115).

## 8.7. Выводы

Анализ рынка продажи отдельно стоящих зданий коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения на территории города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа свидетельствует о том, что рынок развит слабо. Объекты реализуются совместно с





## ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

---

земельными участками, на которых они расположены. 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 коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения может находиться в диапазоне от 18 372 до 49 223 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 коммерческую, индустриальную 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 417 до 18 000 рублей без учета вводимых корректировок.

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

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



## 9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

### 10.2. Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов

#### 10.2.1. Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

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

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

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

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

В соответствии с п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

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



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

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

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

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

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

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

Оценка по затратному подходу может производиться на основе:

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

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ**

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

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

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

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

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

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

$ТВС$  — текущая (восстановительная) стоимость;

$I_{\text{об}}$  — износ объекта.

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



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

$V$  — количество единиц измерения. В дальнейших расчетах будет использован Справочник Ко-Инвест «Общественные здания», 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 11 980,5 куб. м (1 597,4 кв. м х 2,5 м х 3);

$C_{01.2020}$  — стоимость аналога. Стоимость аналога определена в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Общественные здания», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 232, в размере 11 790 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 «Общественные здания», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 41

Объем оцениваемого объекта определен в размере 11 980,5 куб. м. Объем справочного аналога составляет 10 000 куб. м.  $V_0 / V_{СПР} = 11\,980,5 / 10\,000 = 1,20$ . 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 «Общественные здания», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 681. 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 собственникам. 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 13,00%;

$I_{01.2020-12.2021}$  – 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);

$I_{12.2022-\text{дата оценки}}$  – 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:

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

T – месячный темп прироста;

n – количество месяцев начисления.

$$I_{12.2022-\text{дата оценки}} = (1 + 0,00433)^{10} = 1,0442$$

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

Таблица 10.2. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта

Наименование	Единица измерения	Обоснование
Количество единиц измерения Объекта оценки	куб. м	11 980,50
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	11 790,00
Обоснование стоимости	-	Справочник Ко-Инвест «Общественные здания», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 232 (код объекта: ruO3.03.000.0007)
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 «Общественные здания», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 681
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.	14 230,50
Восстановительная стоимость Объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	170 488 505
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	-	1,0442
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.	225 470 602
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки с учетом НДС (20%)	руб.	270 564 722
Прибыль инвестора	%	13,00
Стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя с учетом НДС (20%)	руб.	305 738 136

### *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 эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. Данное описание соответствует неудовлетворительному состоянию. Физический износ принят в размере среднего значения диапазона неудовлетворительного состояния (41% - 60%) – 51%.

### *Расчет внешнего устаревания*

Экономическое устаревание – снижение стоимости объекта, обусловленное внешними относительно объекта факторами: изменением рыночной ситуации, накладываемыми сервитутами на определенное использование недвижимости, возможным изменением в законодательстве государства или региона и пр. Данный вид устаревания обусловлен также местоположением



объекта и сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены объекта из-за изменений в рыночном окружении.

Внешнее устаревание характеризует ущерб, нанесенный стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Он присущ недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Наиболее достоверную оценку величины внешнего устаревания дает сравнение продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.

Среди причин потери стоимости Объекта экспертизы могут быть сокращение спроса на продукцию, возрастание конкуренции, законодательные ограничения, влияние окружающей среды и т.д. Устаревание внешнего воздействия может быть вызвано как общим упадком района местоположения, так и состоянием рынка.

Признаки внешнего устаревания для зданий и сооружений:

- Отсутствует новое строительство улучшений;
- Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости;
- Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли – продажи объектов недвижимости;
- Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка;
- Относительно низкая стоимость земельных участков;
- Недогрузка оцениваемых объектов недвижимости;
- Удаленность от областного центра;
- Рынок развит, но имеет место монополия при несовершенной конкуренции;
- Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка (по методическим рекомендациям).

*Источник информации: Яскевич Е.Е., «Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ», <http://appraiser77.ru/a1.htm>.*

Исходя из анализа рынка и проведенным расчетам, оцениваемый объект недвижимого имущества обладает признаками внешнего (экономического) устаревания по следующим признакам:

- Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости;
- Удаленность от областного центра;
- Недогрузка оцениваемых объектов недвижимости.

В связи с этим, можно говорить о наличии внешнего (экономического) устаревания.

Традиционными методами оценки внешнего устаревания являются:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- капитализация потери дохода, относящегося к изменению внешних условий.

Применение этих методов оценки внешнего устаревания требует достаточно большого объема статистической рыночной информации.

Отсутствие развитого рынка недвижимости и сложившейся практики аренды недвижимости в месте расположения оцениваемых объектов не позволяет корректно рассчитать внешнее устаревание традиционными способами.

Для расчета внешнего устаревания применяется методика расчета с помощью корректирующих коэффициентов (Источник информации: Учебные материалы повышения квалификации Оценщиков, <http://seminar.ocenka.net/dist10/materials.php>).

Применение корректирующих коэффициентов в качестве показателей внешнего устаревания позволяет учесть внешние факторы, влияющие на полезность, а, следовательно, на



стоимость недвижимости. Таким способом можно с высокой степенью достоверности оценить стоимость объектов оценки с учетом уровня развития рыночных отношений и предпринимательской активности, сложившихся как на региональных, так и на локальных рынках.

Использование в расчетах данных коэффициентов позволяет сгладить некоторые недостатки Затратного подхода к оценке недвижимого имущества, поскольку рассчитанные затраты не всегда создают стоимость и создаваемая стоимость не всегда соответствует понесенным затратам. Это может быть вызвано несоответствием создаваемой полезности рыночным требованиям, отклонением индивидуальных затрат и сроков от сложившихся на рынке, изменениями рыночных условий

Методика оценки внешнего устаревания Объекта экспертизы предусматривает использование в расчетах нескольких корректирующих коэффициентов:

– коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от типа населенного пункта (К1);

– коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в населенном пункте (К2);

– коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в конкретном районе — зоне градостроительной ценности (К3).

Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от типа населенного пункта (К1) представлены в нижеследующей таблице:

**Таблица 10.4. Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от типа населенного пункта (К1)**

Тип населенного пункта	Корректирующие коэффициенты
Города с населением более 300 тыс. чел.	1,0
Населенные пункты, имеющие статус города	0,5 — 0,9
Поселки городского типа	0,5 — 0,8
Прочие населенные пункты	0,3 — 0,6

Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в населенном пункте (К2), представлены в таблице:

**Таблица 10.5. Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в населенном пункте (К2)**

Градация дислокации	Корректирующий коэффициент		
	Жилые здания и помещения	Торговые объекты	Промышленные и прочие объекты
Центр населенного пункта, базовые магистрали	1,00	1,00	1,00
«Среднее кольцо» населенного пункта	1,00	1,00	1,00
Окраинные районы	0,90	0,90	1,00
Пригородные районы	0,85	0,80	0,90

**Таблица 10.6. Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в конкретном районе — зоне градостроительной ценности (К3)**

Градация дислокаций в конкретной зоне	Жилые здания и помещения	Торговые объекты	Промышленные и прочие объекты
Непосредственно у основной дороги	1,00	1,00	1,00
Отдаленный от основной дороги, но хорошо просматриваемый объект со свободным подъездом автомобильным транспортом	1,00	0,95	1,00



Отдаленный непросматриваемый с основной дороги объект со свободным подъездом автомобильным транспортом	1,00	0,90	0,95
Отдаленный непросматриваемый с основной дороги объект с неудобным подъездом автомобильным транспортом	0,95	0,85	0,90
Объект, к которому нет подъездной автодороги	0,90	0,80	0,85

В соответствии с данной методикой расчета внешнего устаревания объектов, а также проанализировав местоположение, транспортную доступность, инфраструктуру и др. особенности расположения объектов в данном районе присваиваем следующие коэффициенты:

Коэффициент, учитывающий особенности типа населенного пункта (К1), принят в размере 0,50. Коэффициент, учитывающий дислокацию в населенном пункте (К2), в соответствии с методикой, принят в размере 1,00. Коэффициент, учитывающий дислокацию объекта в конкретном районе населенного пункта — зоне градостроительной ценности (К3) – 1,00.

Таким образом, значение корректирующего коэффициента (К) составит:

$$K = 0,50 \times 1,00 \times 1,00 = 0,50$$

Тогда внешнее устаревание в процентном выражении составит:

$$D_{\text{вн}} = (1 - 0,50) \times 100\% = 50\%.$$

Внешнее устаревание Объекта оценки в ходе расчетов определено в размере 50%.

### 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 10.7. 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 80%.

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, %
Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54	51	50	80	95

## 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
Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54	305 738 136	95	15 286 907

Рыночная стоимость Объекта оценки – Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, определенная затратным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки с учетом НДС (20%) составила:

**15 286 907**

**(Пятнадцать миллионов двести восемьдесят шесть тысяч девятьсот семь) рублей**

### 10.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V)

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:



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

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

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

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

## ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

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

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

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Кадастровый номер (при сопоставлении данных карт и публичной кадастровой карты)	86:11:0201001:2092	86:11:0201001:2094	86:11:0301023:310
Местонахождение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, 23, 24 квартала восточного планировочного района IV очереди строительства	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, 23, 24 квартала восточного планировочного района IV очереди строительства	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Западный промышленный узел
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования (назначение)	Под открытую автостоянку	Под открытую автостоянку	Под существующую производственную базу
Уточненная площадь кв. м	2 210	2 556	4 700
Ограничения (обременения)	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	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 долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	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 <sup>6</sup>	Дата оценки – 27 октября, 2023 г.	09.03.2023 г.	09.03.2023 г.	19.02.2023 г.
Местонахождение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, 23, 24 квартала восточного планировочного района IV очереди строительства	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, 23, 24 квартала восточного планировочного района IV очереди строительства	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Западный промышленный узел
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Под здание административно-бытового корпуса	Под открытую автостоянку	Под открытую автостоянку	Под существующую производственную базу
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	2 479	2 210	2 556	4 700
Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей	-	1 500 000	2 290 000	2 999 999
Рыночная стоимость без учета НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	-	679	896	638
Источник информации	-	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5367959047">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5367959047</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5398197023">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5398197023</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5494685792">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5494685792</a>

## 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.

<sup>6</sup> Объекты-аналоги действительны на дату оценки



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 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 к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

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

Согласно сведениям Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88662883, 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 № 1 и № 2 в долгосрочной аренде, ограничения (обременения) права на объект-аналог № 3 в виде аренды отсутствуют. Корректировки на передаваемые права составят: для объектов-аналогов № 1 и № 2 – 1,15 (1,00/0,87), для объекта-аналога № 3 – 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 коммерческую застройку (офисно-торговую) принята в размере среднего значения – 10,1%. Корректировки составят 0,899.

### *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	10	6
Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7
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	2	23	11
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	20	12

\*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции – типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2023 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3277-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2023-goda-1>)

Период экспозиции земельных участков, аналогичных оцениваемому, варьируется от 2 до 10 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 коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88

\*«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 обеспечен коммуникациями. В ходе изучения информации в объявлениях объектов-аналогов сведений о подведенных коммуникациях не выявлено. Корректировки составят: на наличие электроснабжения – 1,25 (1,00/0,80), на наличие газоснабжения – 1,23 (1,00/0,81), на наличие водоснабжения – 1,22 (1,00/0,82), на наличие канализации – 1,18 (1,00/0,85).

### 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 коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	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

\*«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.

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

Таблица 10.17. Коэффициенты для корректировки на назначение

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

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

Согласно сведениям Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88662883, вид разрешенного использования Объекта оценки – под здание административно-бытового корпуса. 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 коммерческую застройку. В ходе изучения информации об объектах-аналогах и сопоставления ее с данными Росреестра определено, что объекты-аналоги № 1 и №2 относятся к классу земельных участков под коммерческую застройку, объект-аналог № 3 относится к классу земельных участков под индустриальную застройку. Корректировки составят: для объектов-аналогов № 1 и № 2 – 1,00, для объекта-аналога № 3 – 1,67 (1,00/0,60).

### 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.

Таблица 10.18. Коэффициенты для корректировки на площадь

Площадь, сот.		Земельные участки под коммерческую застройку										
		Аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1 000
Объект оценки	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94	-	-	-	-	-	-
	50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
	100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	400-500	-	0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
	500-600	-	0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
	600-700	-	0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
	700-800	-	0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900	-	0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1 000	-	0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	

\*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 115).

Площадь Объекта оценки находится в диапазоне значений «0 – 50 сот.». Площади объектов-аналогов находятся в диапазоне значений «0 – 50 сот.». Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.



## 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 наибольшим количеством 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 10.19. Расчет рыночной стоимости

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	2 479	2 210	2 556	4 700
Рыночная стоимость, рублей	-	1 500 000	2 290 000	2 999 999
Рыночная стоимость за 1 кв. м, рублей	-	679	896	638
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,15	1,15	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	781	1 030	638
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	781	1 030	638
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	781	1 030	638
Корректировка на уторгование	-	0,899	0,899	0,899
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	702	926	574
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	702	926	574
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	702	926	574
Корректировка на наличие улучшений	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	702	926	574
Корректировка на наличие электроснабжения	-	1,25	1,25	1,25
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	878	1 158	718
Корректировка на наличие газоснабжения	-	1,23	1,23	1,23
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 080	1 424	883
Корректировка на наличие водоснабжения	-	1,22	1,22	1,22





Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 318	1 737	1 077
Корректировка на наличие канализации	-	1,18	1,18	1,18
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 555	2 050	1 271
Корректировка на назначение	-	1,00	1,00	1,67
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 555	2 050	2 123
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 555	2 050	2 123
Сумма корректировок по аналогам, %	-	113,1000	113,1000	165,1000
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0088	0,0088	0,0061
Сумма нормированных удельных весов	-		0,0237	
Весовые коэффициенты	-	0,3713	0,3713	0,2574
Взвешенная стоимость	-	577	761	546
Рыночная стоимость с учетом всех корректировок без учета НДС (20%), руб./кв. м	1 884			
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (20%), руб.		4 670 436		

Таблица 10.20. Обоснование весовых коэффициентов

Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб./ кв. м	1 555	2 050	2 123
Средняя величина (математическое ожидание), руб. кв. м	1 909		
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	252		
Коэффициент вариации, %	13		
Пороговое значение, %	< 30		
Вывод:	Выборка однородна		

Рыночная стоимость Объекта оценки - Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города, определенная сравнительным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки без учета НДС (20%) составила:

**4 670 436**

**(Четыре миллиона шестьсот семьдесят тысяч четыреста тридцать шесть) рублей**

### 10.2.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

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

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

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



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

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:

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

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

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

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

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

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



## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Таблица 11.1. Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Затратный подход	15 286 907	1,00	15 286 907
Сравнительный подход	Не применялся	-	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	15 286 907		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, рублей	15 287 000		

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	4 670 436	1,00	4 670 436
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	4 670 436		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, рублей	4 670 000		

### 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
<b>Общая</b>		
Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города	<b>19 957 000,00</b> (Девятнадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек	<b>17 409 166,67</b> (Семнадцать миллионов четыреста девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
<b>В том числе</b>		
Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54	<b>15 287 000,00</b> (Пятнадцать миллионов двести восемьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек	<b>12 739 166,67</b> (Двенадцать миллионов семьсот тридцать девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города	<b>4 670 000,00<sup>7</sup></b> (Четыре миллиона шестьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек	

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

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

Отчет составил оценщик

Дата составления отчета: 27 октября 2023 г.

  
Н. А. Скрипник

<sup>7</sup> «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**

### **№ 7640/23**

**об оценке объекта оценки – Административно-бытовой корпус, кадастровый номер 86:11:0000000:4958, назначение: нежилое, площадь 1 597,4 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, с земельным участком, кадастровый номер 86:11:0501006:41, площадь 2 479 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание административно-бытового корпуса, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города**



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Информация для оценки

Предложения отдельно стоящих зданий коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения, представленные к продаже

### Объект № 1

The screenshot shows a real estate listing for a building. The main title is "Здание, 3 316,4 м²" (Building, 3,316.4 m²). The location is "Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Интернациональная ул, 51А". The price is listed as 60 927 828 Р (18 372 Р за м²) with a commission of +7 989 990-48-53. The listing includes a photo of the building, a detailed description, and a map. The description mentions a 5-story building with a total area of 3,316.4 m², located on International Street, 51A. It is a commercial building with a parking lot and is ready for occupancy. The listing also includes a table of conditions and a table of building details.

**Здание, 3 316,4 м²**  
Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Интернациональная ул, 51А

60 927 828 Р  
18 372 Р за м²  
+7 989 990-48-53

3 316,4 м² 5 этажей  
Площадь Этажность

Предлагается к продаже здание гостиницы по адресу: Нижневартовск, Интернациональная улица, 51А, в составе:

- Здание гостиницы 3 316,4 кв. м, Кадастровый номер: 66-11-0102011-335.  
Назначение - бытовое обслуживание.  
Количество этажей: 4 этажа + подвал.  
Номерной фонд - 52 номера.  
Арендаторская площадь - 3316,4 кв. м.  
Гостиница полностью обставлена мебелью и другими предметами интерьера, которые включены в стоимость здания.  
Здание находится в хорошем состоянии.
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующее здание гостиницы. Общая площадь - 4 670 кв.м, кадастровый номер: 66-11-0101017-150. Все коммуникации центральные.  
Объект расположен на второй линии улицы Интернациональная.  
Отличная транспортная доступность: ост. "10-й микрорайон" в 370 м, "Нижневартовские электрические сети" в 380 м, "Детская поликлиника 5" в 440 м, "Автовокзал Нижневартовск" в 1 км.  
Оборудована парковка на прилегающей территории.

НЕ ЗАЛОГОВОЕ ИМУЩЕСТВО.

Условия сделки			
Цена	60 927 828 Р	Налог	НДС включено
Ставка	18 372 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

О здании			
Возможное назначение	Офисно-гостиничный комплекс	Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	3 316,4 м²		
Площадь участка	0,46 га	Статус участка	В собственности

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Интернациональная ул, 51А

Поискать рядом Инфраструктура Планировка

Открыть в Яндекс.Карты СКАЧАТЬ СВОЮ КАРТУ

© Яндекс.Услуги. Использование

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/267526528/>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»


## Объект № 2

hmao.cian.ru/sale/commercial/212340023/

30 ноя, 13:14 282 просмотра, 0 за сегодня

### Здание, 269 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО Нижневартовск, ул. Кузваткина, 26 На карте



24 фото

269 м<sup>2</sup> 3 этажа  
Площадь Этажность

Продается 3-х этажное здание (так же рассматриваем аренду). Объект права : Материальный склад, назначение : нежилое, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыт и заготовок. Так же здание подходит для офиса или производства.  
Подземные пути: асфальт.  
Торг:

Осталась вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвонить](#)

Условия сделки			
Цена	10 000 000 ₽	Налич	НДС включено
Ставка	37 175 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	1 666 666 ₽ Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Посмотреть](#)

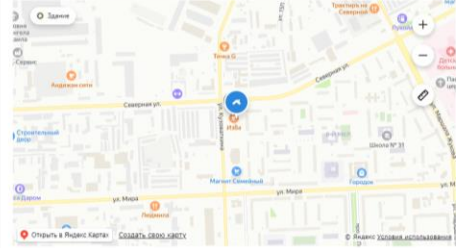
О здании			
Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Нет
Общая площадь	269 м <sup>2</sup>	Линия домов	Первая

Статус участка: В собственности

Вход: Отдельный со двора

Парковка: Наземная, Количество парковочных мест: 100

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. Кузваткина, 26



Положение района Инфраструктура Планировка

10 000 000 ₽  
37 175 ₽ за м<sup>2</sup>  
+7 904 870-03-96

ID 18692698  
Еще 5 объектов

Колочая проволока в наличии! (СББ, ПББ, Егоса)  
Ассортимент компаний проволоки. Доставка ТК/ЖД. Цена от 100 руб./тонна. Консультации!

Узнать больше

Тепловые пункты от Краснодарского завода КОГЕНЕРАЦИЯ  
Включая тепловые пункты от завода. Проектирование.

10 000 000 ₽  
37 175 ₽ за м<sup>2</sup>  
+7 904 870-03-96

ID 18692698  
Еще 5 объектов

Колочая проволока в наличии! (СББ, ПББ, Егоса)  
Ассортимент компаний проволоки. Доставка ТК/ЖД. Цена от 100 руб./тонна. Консультации!

Узнать больше

Тепловые пункты от Краснодарского завода КОГЕНЕРАЦИЯ  
Включая тепловые пункты от завода. Проектирование, пром-наладка, монтаж...

10 000 000 ₽  
37 175 ₽ за м<sup>2</sup>  
+7 904 870-03-96

ID 18692698  
Еще 5 объектов

Колочая проволока в наличии! (СББ, ПББ, Егоса)  
Ассортимент компаний проволоки. Доставка ТК/ЖД. Цена от 100 руб./тонна. Консультации!

Узнать больше

Тепловые пункты от Краснодарского завода КОГЕНЕРАЦИЯ  
Включая тепловые пункты от завода. Проектирование, пром-наладка, монтаж...

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/212340023/>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 3

hmao.cian.ru/sale/commercial/205070841/

30 окт, 18:42 301 просмотр, 0 за сегодня

### Здание, 193 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Обской пер., 42

9 500 000 ₽  
49 223 ₽ за м<sup>2</sup>

+7 922 794-99-10

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ID 15365792

РИЕЛТОР  
Никола Куреуша

193 м<sup>2</sup> 2 этажа  
Площадь Этажность

Продам отдельно стоящее двухэтажное здание по адресу г.Нижневартовск Обской переулок дом 42, общая площадь 193 кв.м, первый этаж используется под магазин "Продукты", торговый зал - 55 кв.м. Второй этаж используется под офисные помещения: 4 кабинета площадью от 8.3 до 15.2 кв.м. Здание и внутренняя отделка в отличном состоянии, не требует вложений. Можно использовать под любой вид деятельности. Земля в долгосрочной аренде. Документы к продаже готовы.

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

Условия сделки

Цена	9 500 000 ₽	Налог	НДС включен
Ставка	49 223 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	1 583 333 ₽
			Свободная продажа

О здании

Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	193 м <sup>2</sup>		

Статус участка  
В собственности

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Обской пер., 42

Планировка радиус

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/205070841/>





# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

## Объект № 1

**Коммерческая земля, 0,7 га**  
Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Большая пер., 15с2 На карте

24 000 000 ₽  
34 285 715 ₽ за га  
+7 913 609-43-25  
+7 919 535-40-00

База площадью 7000 кв.м. имеется ограждение, своя КТПН на 630кВ. Ангар, здание, станция, 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 WhatsApp, TOPF

Условия сделки			
Цена	24 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	3 429 ₽ за кв.м	Тип сделки	Свободная продажа

Общая информация	
Мощность, кВт	630
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Промышленность
Можно изменить	Да
Технические характеристики	
Электричество	Есть, на участке
Мощность	630 кВт
Водоснабжение	
Есть, на участке	Центральное

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Большая пер., 15с2

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



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 2


hmao.cian.ru/sale/commercial/268176073/

25 фев, 22:51 100 просмотров 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 8,49 сот.

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Энергетик-2 ДНТ, ул. Солнечная. На карте

В избранное Поделиться



29 фото

8,49 сот. **Земли промышленности**

Площадь Категория

Продается или сдается в аренду земельный участок общей площадью 849 м2. На территории участка находится утепленный гаражный бокс, обустроенный автосервисом СТО. В гаражном боксе имеется смотровая яма, свет, автономное отопление, частично инструменты. Земельный участок полностью огорожен забором, находится в праве собственности. При продаже остается все, что присутствует на фото. Местонахождение г. Диньинь. Приглашаем на просмотр! Терг.  
Доп. описание: отопление: печное. Номер в базе: 7023909.


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

Условия сделки

Цена	1 300 000 Р	Налог	УСН
Ставка	1 532 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Энергетик-2 ДНТ, ул. Солнечная

Планировка района Инфраструктура Планировка



1 300 000 Р

153 122 Р за сот.

+7 952 724-71-91

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **ЭТАЖИ** Нижневартовск

Документы проверены

ИНВЕТОР Усов Игорь

кто-то уже рассматривал

Двухходовой паровой котел, парогенератор ECO-PAR

Узнать больше

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/268176073/>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 3

17 июл, 23:19 • 164 просмотра, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 10 сот.

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. Пивована

18 000 000 ₽  
1 000 000 ₽ за сот.

+7 963 492-37-39

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ**  
Этажи Нижневартовск

РЕКТОР  
Титов Дмитрий Николаевич

10.0 сот. Земли промышленности

Продается участок под строительство в черте города, район Прибрежный-1 площадью 10 соток рядом с магазином Берет. На участке возведен ленточный фундамент, установлены блоки (можно сказать, цокольный этаж готов) первая линия Набережной, рядом с поднимающимся гостевым комплексом. Подходит под строительство офиса или магазина. Документы все готовы к сделке. Коммуникация не заведена, рядом стоит трансформаторная подстанция, с электричеством проблем не будет. Номер в базе: 6027535.

Остались вопросы по объявлению?			
Позовните владельца объявления и уточните необходимую информацию.			
<a href="#">Позвонить</a>			

Условия сделки			
Цена	18 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	18 000 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. Пивована

Повозное район

Стартовый комплект

Двухходовой паровой котел, парогенератор ECO-PAR

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/258464705/>



## Объект № 4


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

28 окт, 17:08 494 просмотра, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 30 сот.

Ханты-Мансийский АО Нижневартовск, Индустриальная ул, 29 На карте

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



4 фото

**30.0 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

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 подделочен, вода привозная.

Проектная документация под готовый бизнес в подарок.

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

[Позвонить](#)

Условия сделки			
Цена	4 500 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	1 500 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

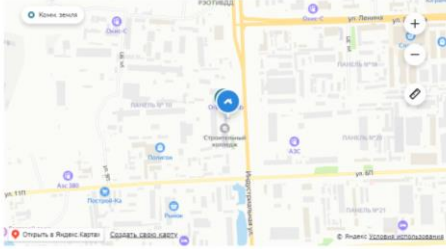
[Уточнить условия](#) [Попросить](#)

#### Общая информация

Мощность, кВт	380
Инвестпроект	Есть
Обременение	Нет
<b>Технические характеристики</b>	
Электричество	Есть, на участке
Мощность	380 кВт
<b>Подъездные пути</b>	
Асфальтированная дорога	

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Индустриальная ул, 29

88 Показать район Инфраструктура Планировка



[Открыть в Яндекс.Карте](#) [Скачать 3D-облако](#)

**4 500 000 ₽**  
150 000 ₽ за сот.

**+7 912 089-22-78**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Попросить, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать](#)

**Лилиана Козлова**  
РЕМОНТ  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2012 года

**Двухходовой паровой котел, парогенератор ECO-PAR**  
[Узнать больше](#)

**Модульные быстровозводимые здания под ключ**  
[Узнать больше](#)

**4 500 000 ₽**  
150 000 ₽ за сот.

**+7 912 089-22-78**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Попросить, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать](#)

**Лилиана Козлова**  
РЕМОНТ  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2012 года

**Двухходовой паровой котел, парогенератор ECO-PAR**  
[Узнать больше](#)

**Модульные быстровозводимые здания под ключ от 28500 ₽/м²**  
[Узнать больше](#)

**4 500 000 ₽**  
150 000 ₽ за сот.

**+7 912 089-22-78**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Попросить, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать](#)

**Лилиана Козлова**  
РЕМОНТ  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2012 года

**Двухходовой паровой котел, парогенератор ECO-PAR**  
[Узнать больше](#)

**Модульные быстровозводимые здания под ключ от 28500 ₽/м²**  
[Узнать больше](#)

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



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»


## Объект № 5

hmao.cian.ru/sale/commercial/267202120/ 7 июля, 07:20 124 просмотра, 0 в избранном

### Коммерческая земля, 0,02 га

Ханты-Мансийский АО, Нефтегазотрост, ул. Авиаторов, 20Б. На карте

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



0,02 га **Земли промышленности**

Продается небольшая производственная база в доступном месте, расположена за автосалоном ТОЙОТА - ЦЕНТР. Подъезд может осуществляться как с улицы Авиаторов, так и, в крайнем случае, со стороны назаров КАМЕРУН. Территория базы отсыпана гравитом, огорожена по периметру, обслуживала тракторную технику Т-170, Бульдозера и Б-10. Одновременно на базе могли находиться до 10 единиц. На территории 1800 кв.м. расположены:

- теплый бокс для ремонта спецтехники площадью 50 кв.м. и высотой до 4.5м, внутри установлены рабочие столы и тельфер, аналоговый;
- колдочный склад для хранения запасных частей и материалов;
- вахтовый домик для проживания 6-8 работников, станда автомобилями. Следующий

Жилой комплекс для руководящего состава отделен для удобства от производства забором из профлиста, состоит из нескольких построек, а именно:

- банный комплекс с парилкой, бассейном, комнатой отдыха и жилой комнатой общей площадью 32 кв.м., очень комфортный и подходит для круглогодичного проживания;
- офисное здание площадью 24 кв.м. с кабинетом, шкафом купе и рабочей комнатой
- открытая летняя беседка для приема пищи, мангальная зона, дровник

Территория базы обеспечена центральным водоснабжением, теплоснабжением и электроснабжением мощностью 5 кВт. Есть возможность подключения 380 Вт.

На территории базы установлена система видеонаблюдения

Условия сделки			
Цена	6 500 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	32 500 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать условия](#) [Пожаловаться](#)

#### Общая информация

Мощность, кВт	15
Инвестирован	Нет
Обременение	Нет

#### ИРП

ИРП	Обслуживание автотранспорта
-----	-----------------------------

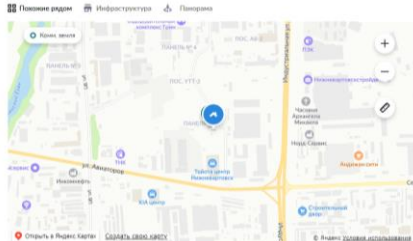
#### Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Мощность	15 кВт
Канализация	Есть, на участке
Тип	Центральная
Объем	6 м³/сутки
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Центральное
Объем	6 м³/сутки

#### Подъездные пути

Подъездные пути	Грунтовая дорога
-----------------	------------------

Ханты-Мансийский АО, Нефтегазотрост, ул. Авиаторов, 20Б



6 500 000 ₽ 325 000 000 ₽ за га

+7 932 400-52-09  
+7 346 625-52-09

Пожалуйста, помните, что вы видите объявление на ЦИАН. И читайте отзывы после сделки.

[Написать](#)

Игорь  
Еще 3 объекта

[Узнать больше](#)

6 500 000 ₽ 325 000 000 ₽ за га

+7 932 400-52-09  
+7 346 625-52-09

Пожалуйста, помните, что вы видите объявление на ЦИАН. И читайте отзывы после сделки.

[Написать](#)

Игорь  
Еще 3 объекта

[Узнать больше](#)

6 500 000 ₽ 325 000 000 ₽ за га

+7 932 400-52-09  
+7 346 625-52-09

Пожалуйста, помните, что вы видите объявление на ЦИАН. И читайте отзывы после сделки.

[Написать](#)

Игорь  
Еще 3 объекта

[Узнать больше](#)

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/267202120/>




# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 6

hmao.cian.ru/sale/commercial/281858530/ 11 мая, 22:22 12 просмотров, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 12 сот.

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск. На карте



29 фото

### 12.0 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

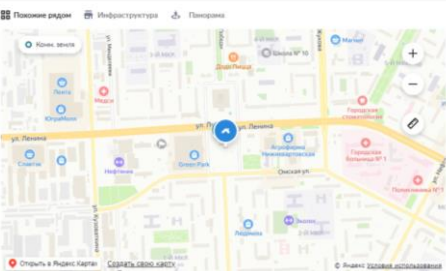
Представлю вашему вниманию земельный участок 12 соток с объектом незавершенного строительства, готовность 5%. Подъездные пути с двух сторон от РЭО ГИБДД и со стороны КАТОНЕФТЬ. Расположен рядом с будущей трассой федерального значения, которая будет проходить из города Томска через Нижневартовск на запад почти до Москвы. Постройку трассы запланировали на 2025 год. На перспективу очень хорошее место для бизнеса. Участок отведен под строительство холодного металлического склада (имеется проект строительства). Не запыленный, частично отсыпан дорожка всегда чистится. На участке имеется скважина, проведено электричество 380 В (все штыковые выведены на участок). Участок для свободного назначения. Удобно под бизнес, базу, автозаправку, склады. При покупке Вас будут сопровождать квалифицированные специалисты на всех этапах сделки, мы гарантируем Вам чистоту и безопасность сделки, так же ЭКОНОМИМ ваше ВРЕМЯ и ДЕНЬГИ. Звоните, приедем на просмотр!. Номер в базе: 4343258.

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

Условия сделки

Цена	500 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	417 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск



500 000 ₽  
41 667 ₽ за сот.

+7 963 490-96-95

Помогите, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ** Нижневартовск  
Документы проверены

ИВЕТОР  
Коробылева Лидия Евгеньевна

Акто-газлы Россия  
Двухходовой паровой котел, парогенератор ECO-PAR

500 000 ₽  
41 667 ₽ за сот.

+7 963 490-96-95

Помогите, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ** Нижневартовск  
Документы проверены

ИВЕТОР  
Коробылева Лидия Евгеньевна

Акто-газлы Россия  
Двухходовой паровой котел, парогенератор ECO-PAR

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/281858530/>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 7


hmao.cian.ru/sale/commercial/268791264/

5 мар. 22:44 302 просмотра, 0 закладки

### Коммерческая земля, 74,9 сот.

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск. На карте

В избранное Поделиться Сохранить Показать фото



7 фото

### 74,9 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

Продается земельный участок общей площадью 7490 кв.м. На территории участка находится гараж (300 кв.м.склад, помещение для содержания животных, двухэтажный дом (объект незавершенного строительства). Все строения в частной собственности. В гаражном боксе имеется смотровая яма, автономное отопление, частично инструменты. Все строения в собственности. Водоснабжение - колодезь и скважина. Наподлеуны подключение к газоснабжению для промышленного производства. Есть возможность оборудовать створную большугрузного транспорта. Срочная продажа. Реальному покупателю - торг! Доп. описание: отопление: печное. Номер в базе: 7072190.

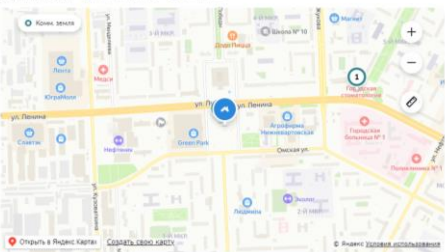
Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки			
Цена	6 500 000 Р	Налог	УСН
Ставка	888 Р за кв.м	Тип сделки	Свободная продажа

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск

Положение района Инфраструктура Планировка



Открыть в Яндекс.Картах

6 500 000 Р +

86 783 Р за сот.

+7 963 490-96-95

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ**  
Этажи Нижневартовск  
Документы проверены

ФИЛИАЛ  
Короцова Лидия Евгеньевна

Анонсы недвижимости  
Двухходовой паровой котел, парогенератор ECO-PAR  
Связь: Бонифей

6 500 000 Р +

86 783 Р за сот.

+7 963 490-96-95

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ**  
Этажи Нижневартовск  
Документы проверены

ФИЛИАЛ  
Короцова Лидия Евгеньевна

Анонсы недвижимости  
Двухходовой паровой котел, парогенератор ECO-PAR  
Связь: Бонифей

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/268791264/>



## Объект № 8

hmao.cian.ru/sale/commercial/277970445/

28 июл, 22:30 31 просмотр, 1 из сохранен

### Коммерческая земля, 85,27 сот.

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск. На карте

В избранное | Поделиться | Сохранить



21 фото

85,27 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

Продается земельный участок расположен в Северной промышленной части города. Имеется все для ведения бизнеса на профессиональной основе: железнодорожный тупик в собственности. Документы готовы к продаже. Общая территория 0,85 га земли, разделена на 2 кадастровых участка равно сопоставляющиеся территориально. Один участок в собственности. Второй участок в долгосрочной аренде у администрации.

Подъездные пути оаспаны. Есть недострой на территории, под обн., зарыл септик на 7 куб метров. Стройматериалы имеющиеся остаются при продаже.

Есть возможность купить базу более масштабно с двумя промышленными ангарами и обфисом, площадью базы промышленного значения 1,2 га. Документы готовы к продаже.

Доп. описание: канализация: септик. Номер в базе: 8274816.

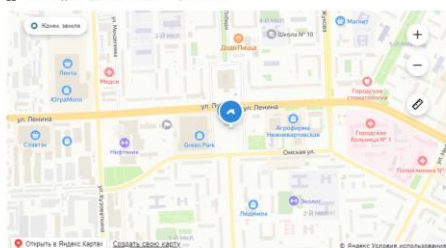
Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки	Цена	Налог	УСН
Цена	25 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	2 932 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск

Положение района | Инфраструктура | Планировка



25 000 000 ₽

290 187 ₽ за сот.

+7 964 177-34-39

Помогите, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после сделки

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ**  
Этажи Нижневартовск  
Документы проверены

ИНВЕТОР  
Беглова Елена Владимировна

Акто-газлы  
Двухходовой паровой котел, парогенератор ECO-PAR  
Узнать больше

Акто-газлы  
Открыть ресторан по франшизе. Прибыль от 19 мл.руб

25 000 000 ₽

290 187 ₽ за сот.

+7 964 177-34-39

Помогите, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после сделки

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ**  
Этажи Нижневартовск  
Документы проверены

ИНВЕТОР  
Беглова Елена Владимировна

Акто-газлы  
Двухходовой паровой котел, парогенератор ECO-PAR  
Узнать больше

Акто-газлы  
Открыть ресторан по франшизе. Прибыль от 19 мл.руб

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/277970445/>





# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 9

The screenshot shows a real estate listing on the website hmao.cian.ru. The main title is "Коммерческая земля, 41,7 сот." (Commercial land, 41.7 hectares). The location is "Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. Мира". The price is listed as 39 500 000 Р (39,5 million rubles) with a contact number +7 964 177-41-85. The listing includes a main photo of a road, a gallery of 17 photos, and a map showing the plot's location. The "Условия сделки" (Deal conditions) section shows a price of 39 500 000 Р, a rate of 9 473 Р за м², and a tax of 0. The agent is identified as Сулейманов Станислав Ринатович from the agency ЭТАЖИ.

**Коммерческая земля, 41,7 сот.**  
Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. Мира

39 500 000 Р  
+7 964 177-41-85

41,7 сот. **Земли промышленности**

Цена оговаривается по запросу! Земельный участок 0,42 га в собственности в центре города, возле Комсомольского озера в шаговой доступности. Есть проект возведения гостиничного 7-этажного комплекса. Забита сваи. Границы с постройкой Окружной больницы. Проезд пешеходный со стороны дороги по Северной в районе прокуратуры 10-г микрорайона. Участок отлично подойдет для реализации ваших смелых бизнес-идей, инвестирования и прочего. Номер в базе: 3281662.

Условия сделки			
Цена	39 500 000 Р	Налог	0
Ставка	9 473 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/216228751/>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 10


hmao.cian.ru/sale/commercial/267296097/

19 фев. 22:44 236 просмотров, 0 закладки

### Коммерческая земля, 47,15 сот.

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Северная ул. На карте

В избранное



47.15 сот. Земли промышленности

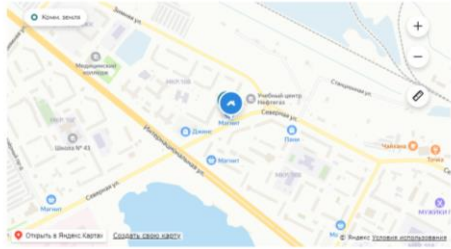
Предлагаем вам выгодное коммерческое предложение. Продается земельный участок с незавершенным строительством, на первой линии. На участке забиты сваи под существующий проект, а так же тем самым есть еще и возможность построить здание под любой вид деятельности. А в целом есть для покупателя бонус проект под торговый центр. Все коммуникации (водоснабжение, электричество, отопление) центральное. Участок полностью огорожен, рядом с участком хорошая, удобная развязка. Доп. описание: водоснабжение: централизованное, отопление: центральное. Номер в базе: 6901873.

Остался вопрос по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Условия сделки

Цена	7 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	1 485 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Северная ул.



7 000 000 ₽  
148 463 ₽ за сот.  
+7 964 177-61-95

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ**  
Этажи Нижневартовск  
Документы проверены

ИНТЕЛТОР  
Ташева Олеся Олеговна

video-фотопроjection  
Коллектор из латуни в сборе с расходомерами на 5...  
СТОЛТ 1" x 1/2" x 5 выходов. Коллектор из латуни в сборе с расходомерами на 5...  
Узнать больше

video-фотопроjection  
Модульная мини-котельная

7 000 000 ₽  
148 463 ₽ за сот.  
+7 964 177-61-95

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ**  
Этажи Нижневартовск  
Документы проверены

ИНТЕЛТОР  
Ташева Олеся Олеговна

video-фотопроjection  
Коллектор из латуни в сборе с расходомерами на 5...  
СТОЛТ 1" x 1/2" x 5 выходов. Коллектор из латуни в сборе с расходомерами на 5...  
Узнать больше

video-фотопроjection  
Модульная мини-котельная

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/267296097/>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 11

hmao.cian.ru/sale/commercial/258117372/

17 мая, 23:18 • 292 просмотра, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 14,34 сот.

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Северная ул. На карте

0 избранное

6 фото

**14,34 сот.** Земли промышленности

Площадь Категория

Предлагаем Вашему вниманию земельный участок площадью 14,34 кв. м. в собственности, возле магазина Самолет-Клуб. Участок отлично подойдет для реализации ваших смелых бизнес идей, инвестирования и прочего. Профессиональное юридическое сопровождение сделки. Подготовку полного пакета документов с обеих сторон. Экономьте свое время! Гарантийный сертификат о правовой защите от компании Этажи на приобретаемый объект недвижимости. Гарантия безопасности сделки: проверка всех участников сделки и объекта недвижимости службой безопасности и юристами-аудиторами. Безопасные расчеты: расчет между сторонами осуществляется после регистрации права собственности. Номер в базе: 5997818.

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

[Позвонить](#)

#### Условия сделки

Цена	7 600 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	5 300 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Северная ул.

88 Показан район

Инфраструктура Планировка

Открыть в Яндекс.Картах

Свернуть/развернуть

**7 600 000 ₽**

529 987 ₽ за сот.

**+7 964 177-30-61**

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ**  
Этажи Нижневартовск  
Документы проверены

ИНВЕТОР  
Исаева Эура

Котел-газлы газовый  
**Двухходовой паровой котел, парогенератор ECO-PAR**  
Узнать больше

Котел-газлы газовый  
**Коллектор из латуны в сборе с расходомерами на 5...**  
510,07 \* 1,51 \* 1,51 \* 5 выходов. Коллектор из латуны в сборе с расходомерами на 5...

**7 600 000 ₽**

529 987 ₽ за сот.

**+7 964 177-30-61**

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ**  
Этажи Нижневартовск  
Документы проверены

ИНВЕТОР  
Исаева Эура

Котел-газлы газовый  
**Двухходовой**  
Узнать больше

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ**  
Этажи Нижневартовск  
Документы проверены

ИНВЕТОР  
Исаева Эура

Котел-газлы газовый  
**Двухходовой паровой котел, парогенератор ECO-PAR**  
Узнать больше

Котел-газлы газовый  
**Коллектор из латуны в сборе с расходомерами на 5...**  
510,07 \* 1,51 \* 1,51 \* 5 выходов. Коллектор из латуны в сборе с расходомерами на 5...

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/258117372/>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 12

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5367959047

1 500 000 Р

**Земли пром назначения, 22 сотки**  
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Героев Советского, 24, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

В избранное  
Получать похожие объявления

Размещает объявления: 1 год 2 мес.  
Всего за 3 месяца: 91  
+79021403895

Покупайте, считая, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или владельца

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**  
2210 м²

1 из 4

Связаться с владельцем +79021403895

**Земли пром назначения, 22 сотки**  
Продается земельный участок в 23 мкр по улице Героев Советского 24а.  
Номер объекта: #253792919378

**Информация о предложении**  
Тип: Участок  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 22 сотки  
Цена: 1 500 000 Р  
Цена за сотку: 67 873 Р  
Тип объекта: Промышлен  
Дата публикации объявления: 15/10/2022  
Дата обновления объявления: 9/3/2023  
Номер в каталоге: 5367959047

**Расположение**  
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Героев Советского, 24, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

● Это предложение ● Похожие предложения

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5367959047>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 13

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5660479343


**2 500 000 Р** **Земли пром назначения, 29 соток** Избранное  
Получить похожие объявления

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 201-2, 70, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

Размещает объявления: 1 год 2 мес.  
Всего за 3 месяца: 51  
[+79067014878](tel:+79067014878)

Покалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru.

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или агента.



**Связаться с владельцем** [+79067014878](tel:+79067014878)

**Земли пром назначения, 29 соток**

Земельный участок 2902 кв. м. (29,52 сотки) впроектирован забором. В аренду от 2011 года, оплата в год всего 88 тыс. руб. это 7 тыс. руб. в месяц. Если КТЭИ надземные 150 кв. Прямой договор с застройщиком. На земельном участке расположен склад арматуры - станы. Номер объявления: 4033307479378.


**Информация о предложении**

Тип: Участки Номер в каталоге: 5660479343  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 29 соток  
Цена: 2 500 000 Р  
Цена за сотку: 84 745 Р  
Тип объекта: Промышлен  
Дата публикации объявления: 13/9/2022  
Дата обновления объявления: 13/9/2023

**Расположение**

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 201-2, 70, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

● Это предложение ● Похожие предложения






<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5660479343>




# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 14

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5398197023

2 290 000 Р **Земли промназначения, 25 соток**   

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Героев Советского 24, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО [Получить похожие объявления](#)




Размещено объявление: 1 год 2 мес.  
Всего за 3 месяца: 51

[+79821403895](#)

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя



[Связаться с владельцем](#) [+79821403895](#)

**Земли промназначения, 25 соток**

Продается земельный участок в 23 мтр по улице Героев Советского 24 в  
Номер объекта: #2/537043/16378

**Информация о предложении**

Тип: Участок Номер в каталоге: 5398197023

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 25 соток

Цена: 2 290 000 Р

Цена за сотку: 91 600 Р

Тип объекта: Промышлен

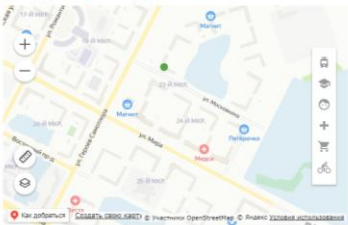
Дата публикации объявления: 21/10/22

Дата обновления объявления: 16/02/23

**Расположение**

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Героев Советского, 24, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

● Это предложение ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5398197023>

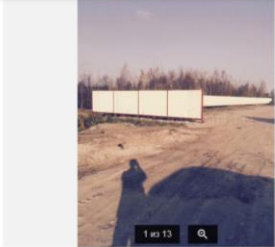


# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 15

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-2608952970

**19 500 000 Р** **Земли промназначения, 200 соток** **6 избранное**  
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 4ПС, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО **Получить похожие объявления**




Размещает объявления: 9 лет 7 мес.  
Всего за 3 месяца: 2


**8 912 093-26-01**

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или менеджера



1 из 13



**Связаться с владельцем** **8 912 093-26-01**

**Земли промназначения, 200 соток**

Продается участок 2га (северный промышленный узел, район Халибертон). Территория (промышленно-аграрная), забито свайное поле под 2х этажное здание(состояние проекта) 12х12, залит фундамент. По территории имеется наибольший состав при выезде можно использовать как сторону). Возможность подключения электричества, газ. Рассмотрены все варианты. Распродажа. Торг.


**Информация о предложении**

Тип: Участок **Номер в каталоге: 2608952970**  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 200 соток  
Цена: 19 500 000 Р  
Цена за сотку: 97 500 Р  
Тип объекта: Промышлен  
Дата публикации объявления: 4/10/2016  
Дата обновления объявления: 6/3/2023

**Расположение**

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 4ПС, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

● Это предложение ● Похожие предложения



Как добраться **Связаться с ООО ЦЭС** **участки** **Объявления** **Иванов Удальцов** **История просмотров**

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-2608952970>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 16

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4620607926

**12 000 000 Р** **Земли промназначения, 90 соток**  
Хаты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Нижневартовск, Хаты-Мансийский АО

Размещает объявление: 7 лет 1 мес.  
Всего за 3 месяца: 1

0 982 410 70-12

Покажите, скрывать, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендатора

1 из 3

Связаться с владельцем 0 982 410 70-12

**Земли промназначения, 90 соток**

Земельный участок 0,76 га, С наполье Бессон 15х10. Рядом находится точка подключения ГАЗ. Электричество подведено 150квт. Опасна заросле и асфальтная дорога. Частично ограждена. Возможен обмен на спецтехнику. Обмен на экскаватор.

**Информация о предложении**

Тип: Участок  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 90 соток  
Цена: 12 000 000 Р  
Цена за сотку: 133 333 Р  
Тип объекта: Промышлен  
Дата публикации объявления: 1/9/2022  
Дата окончания объявления: 7/3/2023

**Расположение**

Хаты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Нижневартовск, Хаты-Мансийский АО

● Это предложение ● Позже предложено

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4620607926>





## Объект № 17

domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-195071854

**9 800 000 Р** **Земли промназначения, 60 соток**

Хаты Мансийской автономной округ, Нижнеартвовск, район ГТЗ, улица ГТЗ, 17, Нижнеартвовск, Хаты Мансийской АО

Избранное  
Получить похожие объявления

Размещает объявления: 9 лет 10 мес.  
Всего за 3 месяца: 3

**9 800 000-19-64**

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предложение, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Связаться с владельцем **9 800 000-19-64**

**Земли промназначения, 60 соток**

Отличный участок для аренды на земле и здание оформлены. Есть Рам и кабинеты. Территория полностью огорожена пологом и выложена дорожной плиткой имеется канализация электричество 380в, 100кВ, видео наблюдение, построена новая подстанция. Подписан договор с парazole и трансформации 10, 0, 4, в асфальтированный подъезд и ступени, на 10вато. Эстакада для авто. На участке здание 750 кв м два этажа. Установлены новые окна. Территория огорожена есть. Большие ворота для выезда спец. техники и фур. Есть арендаторы которые приносят постоянный доход. » » » » Рядом есть озеро можно pesc. тавить баню. Помощь в оформлении кредита.

**Информация о предложении**

Тип: Участки Номер в каталоге: 195071854  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 60 соток  
Цена: 9 800 000 Р  
Цена за сотку: 163 333 Р  
Тип объекта: Промышлен  
Дата публикации объявления: 3/15/2017  
Дата обновления объявления: 12/3/2023

**Расположение**

Хаты Мансийской автономной округ, Нижнеартвовск, район ГТЗ, улица ГТЗ, 17, Нижнеартвовск, Хаты Мансийской АО

• Это предложение • Поисковые предложения

<https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-nizhnevartovsk-195071854>




# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 18

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-6441563381

2 850 000 Р **Земли промназначения, 16 соток**  
Хаты Мансийской автономной округ, городской округ  
Нижневартовск, Нижневартовск, Хаты Мансийской АО

В избранное  
Получать похожие объявления

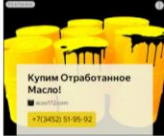



Размещает объявление: 5 лет 6 мес.  
Всего за 3 месяца: 2

0 902 800-61-00

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предложение, если не уверены в надежности продавца или заказчика



Связаться с владельцем 0 902 800-61-00

**Земли промназначения, 16 соток**

Продается или сдается в аренду земельный участок, электро подстанции находится в шаговой доступности, территория загорожена кирпичной забором с откатными воротами, так же в районе земельного участка проходит газопровод.

**Информация о предложении**

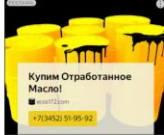
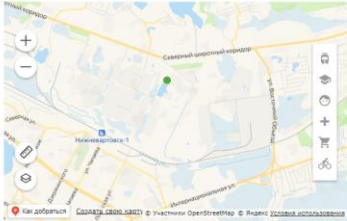
Тип: Участок  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 16 соток  
Цена: 2 850 000 Р  
Цена за сотку: 177 727 Р  
Тип объекта: Промышлен  
Дата публикации объявления: 19/2/2023  
Дата обновления объявления: 11/3/2023

№ в каталоге: 6441563381

**Расположение**

Хаты Мансийской автономной округ, городской округ Нижневартовск, Нижневартовск, Хаты Мансийской АО

● Это предложение ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-6441563381>




# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 19

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5402020322

**4 840 000 Р** **Земли промназначения, 27 соток** Избранное  
Получить похожие объявления

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Героев Советского 24, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО



Размещает объявления: 1 год 2 мес.  
Всего за 3 месяца: 51

+79021403095

Покажется, скажите, что Вы нашли это объявление на Dofond.ru

Не сомневайтесь на предмету, если не уверены в надежности продавца или владельца

1 из 3

Связаться с владельцем +79021403095

**Земли промназначения, 27 соток**

Продается земельный участок в 23 м по улице Героев Советского 24, с действующей местной канализацией, ставка до 70%  
Номер объекта: 4253704415373


**Информация о предложении**

Тип: Участок Номер в каталоге: 5402020322  
Расстояние от центра: 6 км  
Площадь: 27 соток  
Цена: 4 840 000 Р  
Цена за сотку: 179 259 Р  
Тип объекта: Промышлен  
Дата публикации объявления: 22/11/2022  
Дата обновления объявления: 9/3/2023

**Расположение**

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Героев Советского 24, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

● Это предложение ● Похожие предложения



Кан-Добрынь | СОДРУЖЕСТВО ВЕЩЕЙ | Удальцов Олег | Ридно Удальцов | Ридно Удальцов

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5402020322>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 20

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5494685792

2 999 999 Р **Земли промназначения, 47 соток** В избранное  
Получить похожие объявления

Земли Масловский автономный округ, Нижневартовск, улица 271-2, 271-3, Нижневартовск, Ханты-Масловский АО

Размещает объявления: 8 лет 11 мес.  
Всего за 3 месяца: 2

**+79025006658**

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

1 из 3

Связаться с владельцем **+79025006658**

**Земли промназначения, 47 соток**

Земельный участок 2/а продается частями. Каждый новый участок около 47 соток. Находится за магазином Иконис, на берегу Оби. Удобный завод для промислен, в парке. Кадастровый номер 56:11:0201023:310. Назначение: под промисленство, склады и т.п. Оставшиеся участки уточняйте по телефону.

**Информация о предложении**

Тип: Участок Номер в каталоге: 5494685792  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 47 соток  
Цена: 2 999 999 Р  
Цена за сотку: 63 830 Р  
Тип объекта: Промислен  
Дата публикации объявления: 8/8/2022  
Дата обновления объявления: 19/2/2023

**Расположение**

Ханты-Масловский автономный округ, Нижневартовск, улица 271-2, 271-3, Нижневартовск, Ханты-Масловский АО

● Это предложение ● Похожие предложения

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5494685792>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

## Объект-аналог № 1

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5367959047

1 500 000 ₽ **Земли промназначения, 22 сотки** 0 избранное  
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Героя Советского 24, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО Получить похожие объявления

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 2210 м²**

Разместит объявление: 1 нед. 2 мес.  
Всего за 3 месяца: 51  
[+79021403950](tel:+79021403950)

Покупателя, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Связаться с владельцем [+79021403950](tel:+79021403950)

**Земли промназначения, 22 сотки**  
Продается земельный участок в 22 сотки по улице Героя Советского 24а.  
Номер объекта: #2/537039/16378

**Информация о предложении**  
Тип: Участок Номер в каталоге: 5367959047  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 22 сотки  
Цена: 1 500 000 ₽  
Цена за сотку: 67 873 ₽  
Тип объекта: Промышленность  
Дата публикации объявления: 15/10/2022  
Дата обновления объявления: 9/3/2023

**Расположение**  
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Героя Советского 24, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

● Это предложение ● Похожие предложения

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5367959047>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект-аналог № 2

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5398197023

2 290 000 Р **Земли промназначения, 25 соток** В избранное  
Получить похожие объявления

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Героев Советского, 24, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 2556 м<sup>2</sup>**

Размещено объявление: 1 год 2 мес.  
Всего за 3 месяца: 51

+79821403895

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или агента/агентов

1 из 4

Связаться с владельцем +79821403895

**Земли промназначения, 25 соток**

Продается земельный участок в 23 мтр по улице Героев Советского 24 в Новом районе #2/537043/16378

**Информация о предложении**

Тип: Участок Номер в каталоге: 5398197023

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 25 соток

Цена: 2 290 000 Р

Цена за сотку: 91 600 Р

Тип объекта: Промышлен

Дата публикации объявления: 21/10/22

Дата обновления объявления: 16/02/23

**Расположение**

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Героев Советского, 24, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

Эта недвижимость Похожие предложения

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5398197023>




# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект-аналог № 3

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5494685792

2 999 999 Р **Земли промназначения, 47 соток** В избранное  
Получить похожие объявления

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 271-2, 271-3, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО



Размещено объявление: 8 лет 11 мес.  
Всего за 3 месяца: 2

**Уведомления**

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

1 из 3

Связаться с владельцем [+79025006658](tel:+79025006658)

**Земли промназначения, 47 соток**

Земельный участок 2/а продается частями. Каждый новый участок около 47 соток. Находится за магазином Иконис на берегу Оби. Удобный завод для промислов, в парке. Кадастровый номер 56:11:0201023:310. Назначение: под промисловство, склады и т.п. Оставшиеся участки уточняйте по телефону.


**Информация о предложении**

Тип: Участок Номер в каталоге: 5494685792  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 47 соток  
Цена: 2 999 999 Р  
Цена за сотку: 63 830 Р  
Тип объекта: Промислов  
Дата публикации объявления: 8/8/2022  
Дата обновления объявления: 19/2/2023

**Расположение**

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 271-2, 271-3, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

● Это предложение ● Похожие предложения



км добраться [Создать свою карту](#) [Участки Ориентир](#) © Яндекс.Услуги, картографическая

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5494685792>



## 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.

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

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

Большое распространение в строительстве получили железобетонные перекрытия, которые используются в виде сборных конструкций, монолитных и сборно-балочных — 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.
Подполье	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 объема<sup>1</sup>.

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

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

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

Строительный объем:

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

<sup>1</sup> 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, невыверявая 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:

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

$S_{общ}$  – общая площадь здания, следует определить в соответствии со СНиП 31-03-01 как сумма площадей всех этажей (надземных, включая технические, цокольного и подвальных), измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен (или осей крайних колонн, где нет наружных стен), тоннелей, внутренних площадок, антресолей, всех ярусов внутренних 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 антресоли, площадь которых на любой отметке составляет более 40 % площади этажа здания.

$K_{застр./общ}$  – коэффициент, учитывающий толщину отражающих конструкций для перехода от общей площади, приведенной в исходной информации, к площади по наружным обмерам. Достаточно подробно выведение вышеуказанного коэффициента приведено в статье «Непролазная площадь» на сайте <http://www.avg.ru/pressa/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 ветровой 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 застройки<sup>2</sup>.

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

<sup>3</sup> 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 ланам 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 точность<sup>4</sup>.

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.

<sup>4</sup> <http://www.law7.ru/zakonodatelstvo/act494881.htm>

Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье
Коэффициент толщины стен (S <sub>ст</sub> /S <sub>заст</sub> )	0,90	0,87	0,93	0,78
Среднее отклонение	3%	7%	4%	11%
Коэффициент арендуемой площади (S <sub>ар</sub> /S <sub>общ</sub> )	0,81	0,75	Модальное значение 1	-
Коэффициент продаваемой площади (S <sub>прод</sub> /S <sub>общ</sub> )	-	-	-	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<sub>пр</sub>) 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<sub>ч</sub>), толщины покрытия и количества этажей в здании, включая подвальный этаж.

Формула расчета высоты этажа приведенной имеет следующий вид:

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

где: h<sub>под</sub> – высота потонков от пола до пола вышележащего этажа или условного верха чердачного перекрытия;

h<sub>домк.павла</sub> – высота подвала в свету. В случае отсутствия в здании подвального этажа, учитывается высота потолка от уровня поверхности земли до пола первого этажа, толщина перекрытия под первым этажом не учитывается;

h<sub>чзд</sub> – высота чердака (включает высоту чердачного помещения и толщину покрытия кровли);

n + n<sub>под</sub> – 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 покольного этажа (подвала). В холодных пристройках внутренняя высота не измеряется. В подвалах и покольных 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

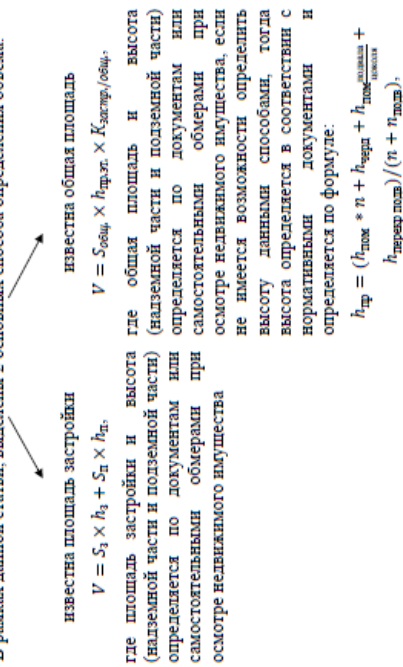
Также в подсчете объемов зданий возможны комбинации, например, если известны такие параметры как общая площадь и высота здания (с учетом подземной части), тогда формула для подсчета объемов будет выглядеть следующим образом:

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

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

**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.



ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020

КО-ИНВЕСТ®



укрупненные  
показатели  
стоимости  
строительства

## ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ



# 2020

Для условий строительства  
в Московской области, Россия

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 сопоставимым элементом V<sub>н</sub>, S<sub>н</sub> (соответственно) и базисным параметром из справочника V<sub>б</sub>, S<sub>б</sub> определяется с помощью коэффициента:

V <sub>н</sub> /V <sub>б</sub> или S <sub>н</sub> /S <sub>б</sub>	на разницу в объеме		на разницу в площади	
	K <sub>в</sub>	K <sub>с</sub>	K <sub>в</sub>	K <sub>с</sub>
0,10-0,29	1,22	1,20	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	1,10	0,50-0,85	1,10
0,50-0,70	1,16	1,00	0,86-1,15	1,00
0,71-1,30	1,00	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	0,93	1,51-2,00	0,93

Обратите внимание, что для жилых зданий в справочник приведены показатели общей площади квартир.

Для справочных показателей, в которых указан диапазон объема и (или) площади, следует в расчетах корректировок использовать БПЖКАПЖЕК к объему и (или) площади сопоставимого здания здания.

Пример.  
Сопоставимое здание имеет площадь 2000 м², площадь в строящемся объекте имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

$$2000/2500 = 0,8;$$

2500м² - ближайшее к сопоставимому значению диапазона, данному соответственно в таблице соответствующего коэффициента 1.1.

**Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К<sub>сейсм</sub>)**

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К<sub>сейсм</sub>) вводится в случае, когда сопоставимое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{a_1}{a_2}$$

а, а<sub>2</sub> — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (а<sub>1</sub> базис), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Сейсмичность в баллах	a
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 комплекте справочника.

### Корректирующий коэффициент доначислений (К<sub>дн</sub>)

Корректирующий коэффициент доначислений (К<sub>дн</sub>) к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отклонения от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{\text{дн}} = \frac{П_1}{П_2}$$

где:  
П<sub>1</sub> — усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочнике. Численное значение П<sub>1</sub> приведено в разделе «Объемности применения справочника».

П<sub>2</sub> — сложившаяся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам своего сметного расчета плюс неизрасходованные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включаемым в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль. Формула для расчета этого показателя приведена ниже.

Дополнение: таблица с таблицей условий и предоставляется исключительно для иллюстрации и примера.

**Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К<sub>сейсм</sub>)**

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К<sub>сейсм</sub>) вводится в случае, когда сопоставимое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{a_1}{a_2}$$

Для условий строительства в Московской области, Россия  
в Уровни цен на 01.01.2020





# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

КО-ИНВЕСТ  
www.coinvest.ru

Мониторинг цен  
в строительстве  
Строительный аудит - инжиниринг

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень • Издается ежеквартально с 1992г.

ISSN 2658-641X

**2020**  
Выпуск 110

Март 28 IV кв. 2019г.

## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

МОСКВА 2020

КО-ИНВЕСТ • ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ • Выпуск 110 • январь 2020

**ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

181

Экономические районы, края, области

Средние значения по экономическим районам, краям, областям

Экономический район, край, область	в строительстве		в строительстве		в строительстве		в строительстве		в строительстве		в строительстве		
	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-6В	КС-6С	КС-7	КС-7	
<b>Северо-Кавказский район</b>													
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	0,646	0,690	0,684	0,791			
Республика Ингушетия	0,033	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			
Кабардино-Балкарская Республика	0,171	0,318	0,451	0,681	0,483	0,532	0,531	0,589	0,596	0,602			
Ставропольский край	0,762	0,706	0,659	0,699	0,699	0,701	0,729	0,725	0,720	0,797	0,763		
Ростовская область	0,822	0,772	0,751	0,812	0,728	0,789	0,760	0,783	0,766	0,818			
<b>Уральский район</b>													
Республика Башкортостан	0,736	0,853	0,879	0,885	0,881	0,904	0,926	0,922	0,928	0,983			
Уральская Республика	0,934	0,838	0,829	0,871	0,839	0,837	0,850	0,879	0,879	0,907			
Кузнецкая область	0,853	0,892	0,748	0,834	0,760	0,798	0,796	0,813	0,813	0,850			
Оренбургская область	0,801	0,722	0,739	0,786	0,781	0,779	0,796	0,794	0,794	0,770			
Пермский край	0,807	0,758	0,742	0,760	0,785	0,802	0,795	0,810	0,790	0,842			
Свердловская область	0,885	0,763	0,815	0,904	0,808	0,814	0,830	0,839	0,830	0,869			
Челябинская область	0,946	0,801	0,819	0,794	0,802	0,814	0,817	0,848	0,815	0,891			
<b>Западно-Сибирский район</b>													
Республика Алтай	0,716	0,822	0,878	0,783	0,830	0,818	0,869	0,866	0,866	0,872	0,711		
Алтайский край	0,757	0,896	0,824	0,757	0,827	0,799	0,790	0,732	0,714	0,758			
Кемеровская область	0,812	0,847	0,844	0,800	0,842	0,878	0,873	0,859	0,860	0,903			
Новосибирская область	0,924	0,811	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	0,828	0,885	0,851	0,871	0,916	0,902			
Томская область (южная часть)	1,215	0,940	1,016	0,803	0,880	0,882	0,893	0,951	0,919	1,033			
Томская область (северная часть)	1,267	1,125	1,201	0,978	1,165	1,158	1,180	1,178	1,178	1,228			
<b>Восточно-Сибирский район</b>													
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	0,798	0,759	0,791	0,785	0,801	0,802	0,833			
Республика Хакасия	0,902	0,838	0,819	0,818	0,837	0,844	0,869	0,869	0,873	0,913			
Красноярский край (южная часть)	1,066	0,869	0,869	0,869	0,869	0,869	0,869	0,869	0,869	0,869			
Красноярский край (северная часть)	1,015	1,105	1,254	0,997	1,020	1,173	1,159	1,168	1,275	1,229			
Иркутская область (южная часть)	0,901	0,889	0,845	0,897	0,864	0,886	0,900	0,921	0,920	0,912			
Иркутская область (северная часть)	0,842	0,861	0,923	0,923	0,944	0,961	0,983	0,980	1,004	0,998			
Тыва	1,072	0,934	0,931	0,934	0,939	0,959	0,951	0,945	0,948	1,044			
<b>Дальневосточный район</b>													
Республика Саха (Якутия)	1,950	1,832	1,880	1,929	1,850	1,875	1,917	1,901	1,907	1,906			
Еврейская автономная область	0,867	0,948	0,982	0,841	0,966	1,004	0,970	0,988	0,999	1,012			
Чукотский край	1,002	0,853	0,915	0,870	0,850	0,924	0,890	0,924	0,920	0,992			
Хабаровский край (южная часть)	1,059	1,028	0,869	1,009	0,800	1,007	1,016	1,003	1,038	1,085			
Хабаровский край (северная часть)	1,059	1,067	1,027	1,141	1,026	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	1,114			
Камчатский край	1,591	1,308	1,559	1,344	1,302	1,403	1,391	1,392	1,401	1,500			
Камчатский край (северная часть)	1,099	1,445	1,662	1,327	1,484	1,465	1,483	1,484	1,484	1,500			
Магаданская область	1,614	1,542	1,780	1,415	1,640	1,687	1,615	1,691	1,749	1,711			
Сахалинская область	1,508	1,401	1,612	1,240	1,462	1,467	1,479	1,477	1,448	1,411			
Жукотская область	0,991	0,981	1,016	0,750	0,930	0,948	0,946	0,969	0,968	1,010			
Республика Крым	0,842	0,828	0,828	0,962	0,790	0,852	0,790	0,816	0,884	0,916			
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 Изд. №1-1994 01.01.1994	КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН											
	Уральский федеральный округ			Сибирский федеральный округ			Среднеазиатский федеральный округ			Южный федеральный округ		
	Область	Индекс	Изменение	Область	Индекс	Изменение	Область	Индекс	Изменение	Область	Индекс	Изменение
2001 г.	1,312	1,424	1,000	1,300	1,420	1,000	1,300	1,420	1,000	1,300	1,420	1,000
2002 г.	1,585	2,012	1,673	1,803	1,511	1,778	1,511	1,778	1,511	1,778	1,511	1,778
2003 г.	1,884	2,288	1,884	2,288	1,884	2,288	1,884	2,288	1,884	2,288	1,884	2,288
2004 г.	2,306	2,723	3,100	2,917	3,100	2,917	3,100	2,917	3,100	2,917	3,100	2,917
2005 г.	3,007	3,377	4,050	3,361	4,050	3,361	4,050	3,361	4,050	3,361	4,050	3,361
2006 г.	3,664	4,069	5,325	4,069	4,867	4,069	4,867	4,069	4,867	4,069	4,867	4,069
2007 г.	4,271	5,113	5,244	5,222	4,946	5,222	4,946	5,222	4,946	5,222	4,946	5,222
2008 г.	4,071	5,039	5,383	5,383	5,170	5,383	5,170	5,383	5,170	5,383	5,170	5,383
2009 г.	3,728	7,384	6,029	6,043	4,977	7,218	4,929	7,024	4,929	7,024	4,929	7,024
2010 г.	4,085	7,804	6,029	6,043	4,977	7,218	4,929	7,024	4,929	7,024	4,929	7,024
2011 г.	4,085	7,804	6,029	6,043	4,977	7,218	4,929	7,024	4,929	7,024	4,929	7,024
2012 г.	4,085	7,804	6,029	6,043	4,977	7,218	4,929	7,024	4,929	7,024	4,929	7,024
2013 г.	4,085	7,804	6,029	6,043	4,977	7,218	4,929	7,024	4,929	7,024	4,929	7,024
2014 г.	4,085	7,804	6,029	6,043	4,977	7,218	4,929	7,024	4,929	7,024	4,929	7,024
2015 г.	4,085	7,804	6,029	6,043	4,977	7,218	4,929	7,024	4,929	7,024	4,929	7,024
2016 г.	4,085	7,804	6,029	6,043	4,977	7,218	4,929	7,024	4,929	7,024	4,929	7,024
2017 г.	4,085	7,804	6,029	6,043	4,977	7,218	4,929	7,024	4,929	7,024	4,929	7,024
2018 г.	4,085	7,804	6,029	6,043	4,977	7,218	4,929	7,024	4,929	7,024	4,929	7,024
2019 г.	4,085	7,804	6,029	6,043	4,977	7,218	4,929	7,024	4,929	7,024	4,929	7,024
2020 г.	4,085	7,804	6,029	6,043	4,977	7,218	4,929	7,024	4,929	7,024	4,929	7,024
2021 г.	4,085	7,804	6,029	6,043	4,977	7,218	4,929	7,024	4,929	7,024	4,929	7,024
2022 г.	4,085	7,804	6,029	6,043	4,977	7,218	4,929	7,024	4,929	7,024	4,929	7,024

2  
Строительные материалы

© КО-ИНВЕСТ 2021

КО-ИНВЕСТ  
МОНИТОРИНГ ЦЕН  
КОНСАЛТИНГ - ОЦЕНКА - ЭКСПЕРТИЗА  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ - ИНЖИНИРИНГ  
Международный информационно-аналитический бюллетень • Издаётся ежеквартально с 1992 г.

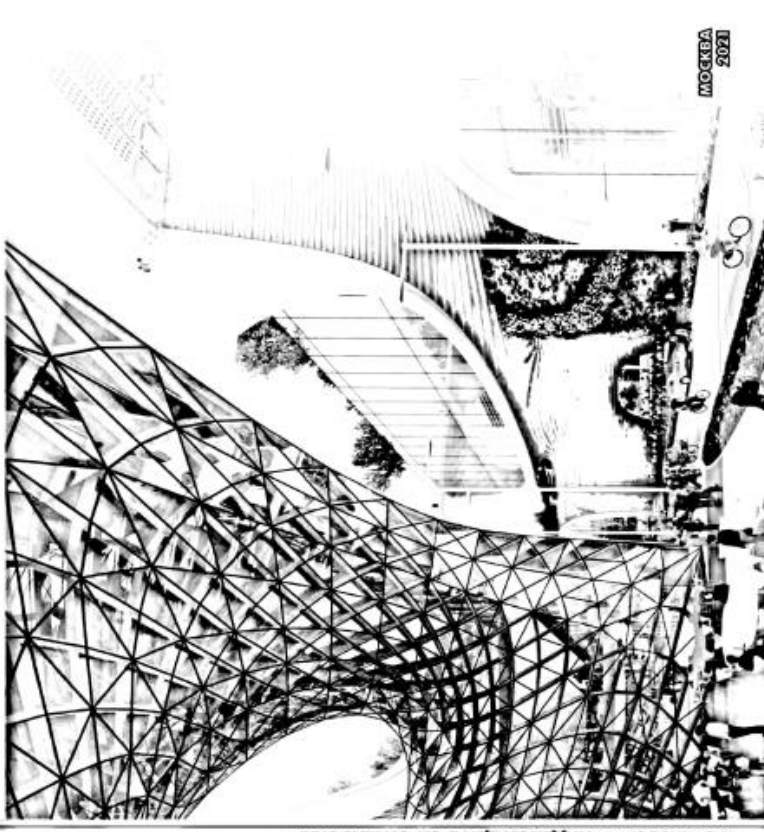
КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2658-641X



# ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Выпуск 117 от окт. 2021 г.



МОСКВА 2021

Выпуск 117 • октябрь 2021

КО-ИНВЕСТ • ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Выпуск 121 • Октябрь 2022

68

Дата введения смет- ных цен, период	Сибирский федеральный округ			Дальневосточный федеральный округ			Российская Федерация		
	Республика Тыва	Республика Хакасия	Томская область	Амурская область	Магadanская область	Камчатский край	1 000	1 000	1 000
<b>4 кв. 2021</b>	0,9803	0,9818	0,9834	0,9829	0,9817	0,9837	1 000	1 000	1 000
Октябрь 2021	0,9807	0,9850	0,9833	0,9802	0,9878	0,9827			
Ноябрь 2021	0,9853	0,9864	0,9868	0,9807	0,9879	0,9891			
<b>1 кв. 2022</b>	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1 000	1 000	1 000
Январь 2022	1,0483	1,0485	1,0419	1,0392	1,0382	1,0384			
Февраль 2022	1,0221	1,0222	1,0219	1,0195	1,0187	1,0190			
Март 2022	1,0450	1,0453	1,0451	1,0391	1,0379	1,0380			
Апрель 2022	1,0889	1,0891	1,0891	1,0890	1,0879	1,0882			
<b>2 кв. 2022</b>	1,0826	1,0830	1,0840	1,0769	1,0699	1,0708	1 000	1 000	1 000
Май 2022	1,0763	1,0764	1,0766	1,0649	1,0639	1,0644			
Июнь 2022	1,0824	1,0827	1,0829	1,0708	1,0699	1,0708			
Июль 2022	1,0881	1,0887	1,0914	1,0770	1,0763	1,0773			
<b>3 кв. 2022</b>	1,0966	1,0969	1,1003	1,0857	1,0850	1,0857	1 000	1 000	1 000
Август 2022	1,0838	1,0862	1,0859	1,0813	1,0805	1,0815			
Сентябрь 2022	1,0833	1,1045	1,1045	1,0801	1,0804	1,0809			
<b>4 кв. 2022 Прогноз</b>	1,1129	1,1130	1,1130	1,0969	1,0962	1,0966	1 000	1 000	1 000
Октябрь 2022	1,1081	1,1092	1,1093	1,0945	1,0938	1,0943			
Ноябрь 2022	1,1129	1,1130	1,1130	1,0989	1,0982	1,0986			
Декабрь 2022	1,1177	1,1186	1,1183	1,1034	1,1026	1,1029			

Дата введения смет- ных цен, период	Дальневосточный федеральный округ			Российская Федерация		
	Муниципаль- ная область	Республика Чукotka	Хабаровский край	1 000	1 000	1 000
<b>4 кв. 2021</b>	0,9824	0,9824	0,9830	0,9835	0,9824	0,9835
Октябрь 2021	0,9817	0,9802	0,9823	0,9800	0,9801	0,9827
Ноябрь 2021	0,9856	0,9871	0,9856	0,9808	0,9879	0,9879
<b>1 кв. 2022</b>	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Январь 2022	1,0040	1,0423	1,0371	1,0348	1,0439	1,0436
Февраль 2022	1,0172	1,0210	1,0179	1,0168	1,0215	1,0213
Март 2022	1,0361	1,0420	1,0370	1,0347	1,0438	1,0434
Апрель 2022	1,0545	1,0638	1,0595	1,0529	1,0684	1,0662
<b>2 кв. 2022</b>	1,0666	1,0773	1,0666	1,0644	1,0605	1,0734
Май 2022	1,0669	1,0772	1,0685	1,0642	1,0605	1,0795
Июнь 2022	1,0721	1,0840	1,0745	1,0700	1,0679	1,0840
<b>3 кв. 2022</b>	1,0802	1,0920	1,0827	1,0785	1,0970	1,0937
Август 2022	1,0761	1,0864	1,0786	1,0742	1,0925	1,0912
Сентябрь 2022	1,0802	1,0928	1,0827	1,0785	1,0970	1,0936
Октябрь 2022	1,0843	1,0974	1,0868	1,0826	1,1018	1,1001
<b>4 кв. 2022 Прогноз</b>	1,0924	1,1065	1,0950	1,0913	1,1108	1,1007
Ноябрь 2022	1,0883	1,1019	1,0909	1,0870	1,1082	1,1049
Декабрь 2022	1,0924	1,1064	1,0950	1,0913	1,1108	1,1087
Январь 2023	1,0966	1,1110	1,0992	1,0956	1,1154	1,1145

Строитель-  
ные работы

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

© КО-ИНВЕСТ 2022

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

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2638-6417

ОКТОБРЬ

# ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Выпуск 121

Июль за III кв. 2022г.

**RIGEL**

для комплексного  
строительства  
интегрированные  
системы в проектах  
4-5-этажных МКД

МОСКВА

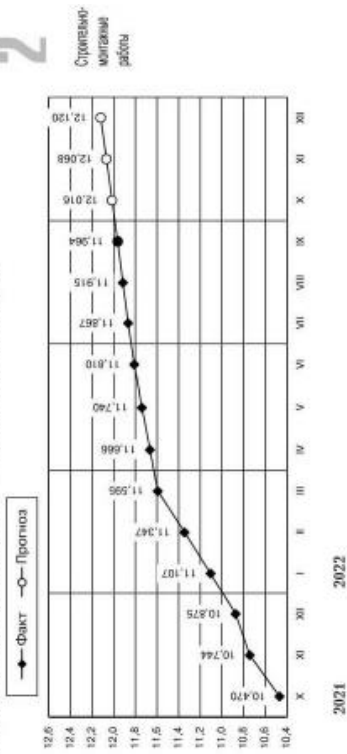




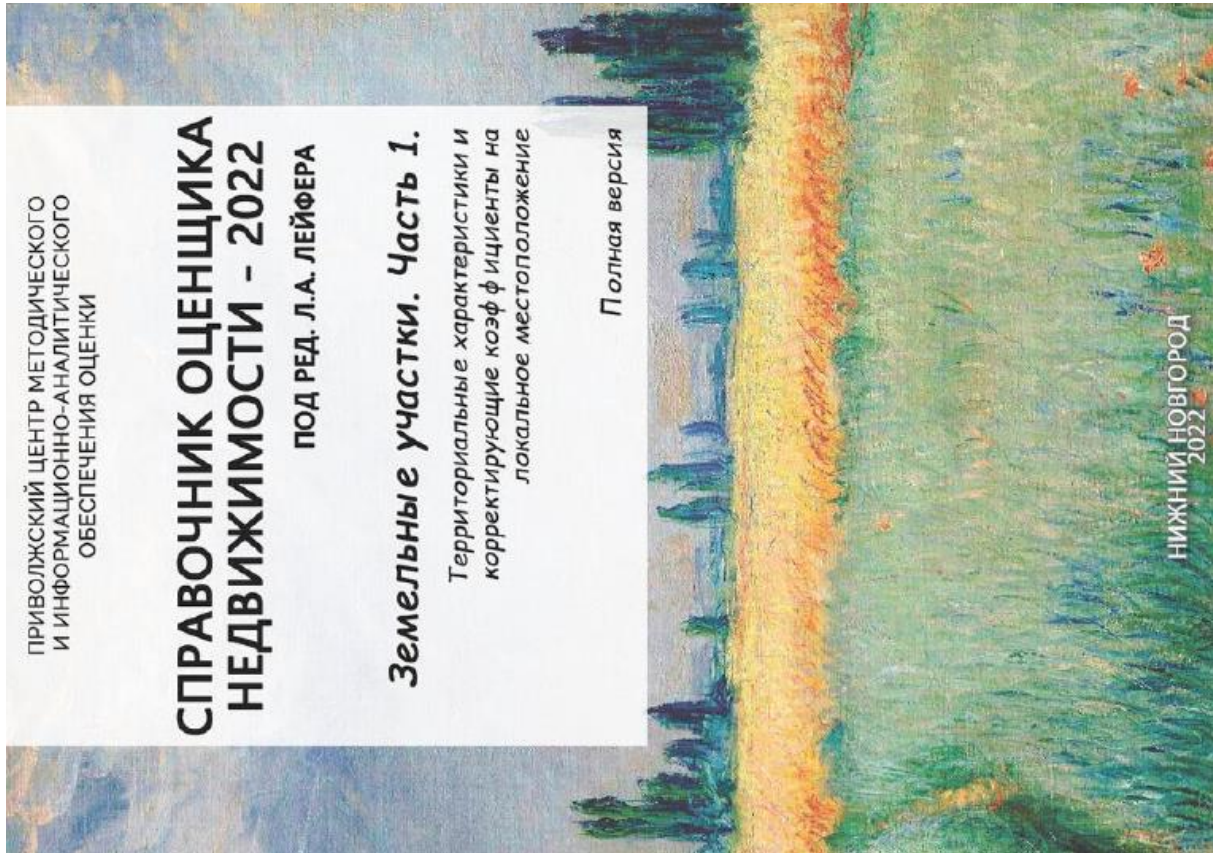
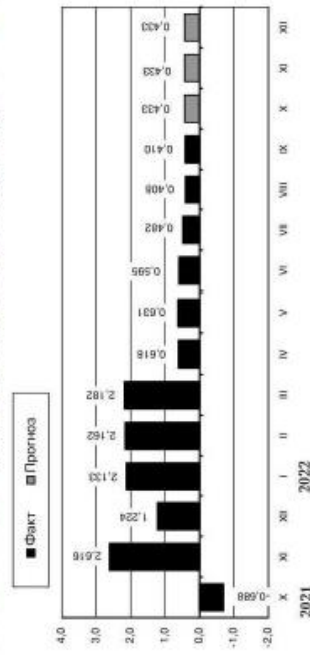
### 2.6. ПРОГНОЗ

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 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 корректирующие коэффициенты на локальное 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
<b>Под индустриальную застройку</b>		
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
<b>Под коммерческую застройку</b>		
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
<b>Под жилую застройку</b>		
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, энергетика, связь, 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 – Размещение посторонних или временных парней с несвойственными местами, стоянок, автостоянок, станций (бензиновых, газовых), заправки, магазинов, сопутствующих торговля, задачей для оказания общественного транспорта в качестве придорожного сервиса, размещение автомобилей такси и прочих для автоподвоза	Обслуживание автопарка – Размещение посторонних или временных парней с несвойственными местами, стоянок, автостоянок, станций (бензиновых, газовых), заправки, магазинов, сопутствующих торговля, задачей для оказания общественного транспорта в качестве придорожного сервиса, размещение автомобилей такси и прочих для автоподвоза
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 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	0,86	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 оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

## Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

Площадь, сот.	Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup>										
	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 31

Площадь, сот.	Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России										
	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,64	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00

<sup>3</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России



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
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
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
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
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

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



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
<b>Цены предложенный объектов</b>		
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%



## Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2023 года 1

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.10.2023 г.)



- типичные для рынка сроки 1 продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

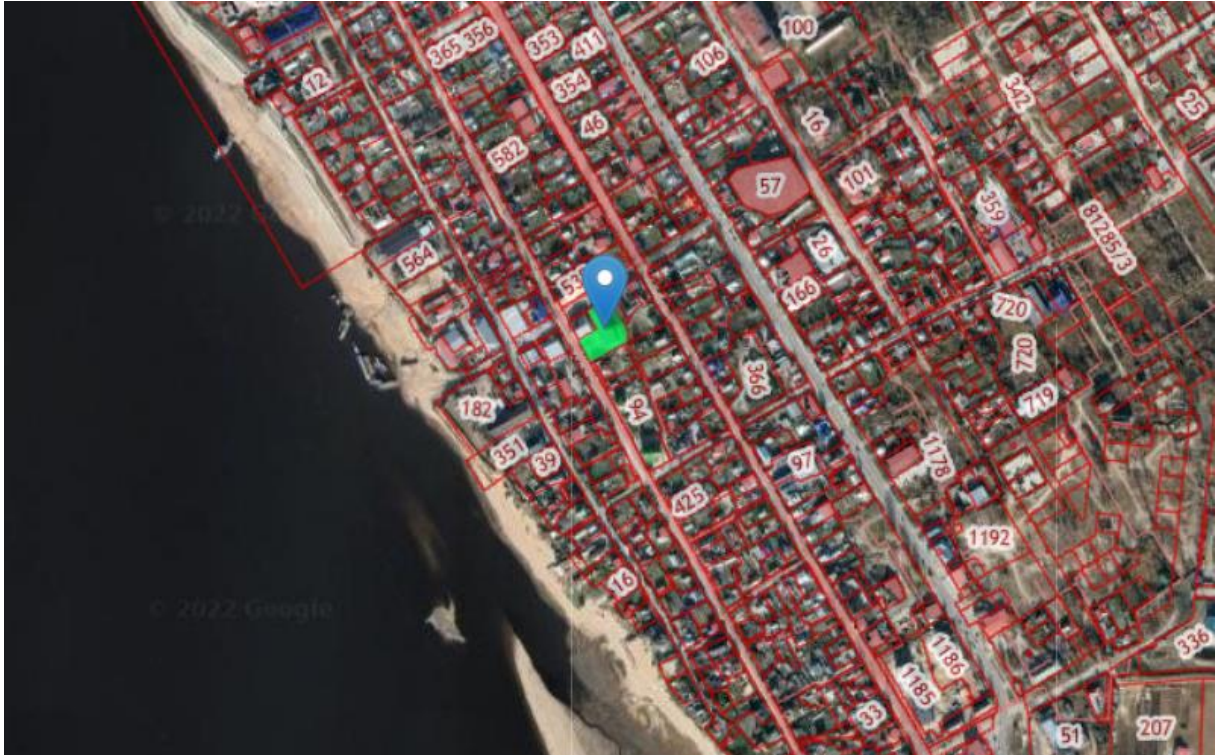
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населенных пунктов для <u>сельскохозяйственного использования</u> , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
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	2	23	11	9	10	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	20	12	10	11	13



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

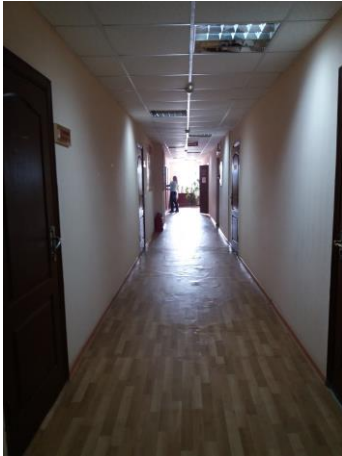
## Иллюстрации Объекта оценки







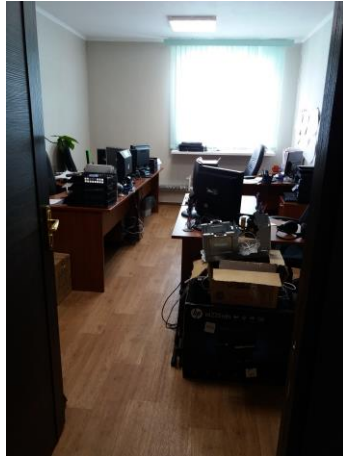
# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»





# 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 07.08.2023, поступившего на рассмотрение 07.08.2023, 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
07.08.2023г. № КУВИ-001/2023-179418962			
Кадастровый номер:	86:11:0000000:4958		
Номер кадастрового квартала:	86:11:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:135:000:000140110; Кадастровый номер 86:11:0000000:0000:71:135:000:000140110; Условный номер 86-86-02/017/2012-308		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54		
Площадь:	1597.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административно-бытовой корпус		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Смешанные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1994		
Кадастровая стоимость, руб.:	16429415.75		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:11:0501006:41		
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	инициалы, фамилия
	Сертификат: 309487974B3CAE1F07A347C6AD6A7B Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.08.2023г. № КУВИ-001/2023-179418962			
Кадастровый номер:	86:11:0000000:4958		
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, ранее уттенные"		
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 (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Звонцова Дарья Викторовна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 309487974B3CAE1F07A347C6AD6A7B Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		




# 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
07.08.2023г. № КУВН-001/2023-179418962			
Кадастровый номер:		86:11:0000000:4958	
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 86-86-02/017/2012-308 10.04.2012 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: 309487974B3CAE1F07A347C6AD6FA78 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	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
07.08.2023г. № КУВН-001/2023-179418962			
Кадастровый номер:		86:11:0000000:4958	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) 86:11:0000000:81:531			
			
Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309487974B3CAE1F07A347C6AD6FA78 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Уральскому федеральному округу  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.07.2021, поступившего на рассмотрение 16.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

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
16.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88662883			
Кадастровый номер:	86:11:0501006:41		
Номер кадастрового квартала:	86:11:0501006		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Октябрьская, д. 54, в старой части города.		
Площадь:	2479 +/- 40		
Кадастровая стоимость, руб.:	6428344.48		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:11:0000000:4958, 86:11:0501006:758, 86:11:0501006:1203		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под здание административно-бытового корпуса		
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, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
16.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88662883			
Кадастровый номер:	86:11:0501006:41		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	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, ранее уточненные"		
Особые отметки:	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
16.07.2021г. № КУВН-002/2021-88662883			
Кадастровый номер:		86:11:0501006:41	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Нижневартковский район
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-72-16/031/2007-337 12.09.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
16.07.2021г. № КУВН-002/2021-88662883			
Кадастровый номер:		86:11:0501006:41	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



# 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
16.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88662883			
Кадастровый номер:		86:11:0501006:41	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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	
16.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88662883							
Кадастровый номер:				86:11:0501006:41			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	152°12.8'	39.0	данные отсутствуют	86:11:0501006:37	адрес отсутствует
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	86:11:0000000:81286(1)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижнеуртовск, ул.Индустриальная, д.109; адрес отсутствует
3	1.1.2	1.1.3	159°21.9'	6.75	данные отсутствуют	86:11:0501006:146	628645, АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Нижнеуртовский р-н, п. Зайцева Речка, ул. Пролетарская, д. 5
4	1.1.3	1.1.4	157°10.0'	3.3	данные отсутствуют	86:11:0501006:146	628645, АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Нижнеуртовский р-н, п. Зайцева Речка, ул. Пролетарская, д. 5
5	1.1.4	1.1.5	186°38.7'	2.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	183°49.9'	4.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	191°18.6'	3.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	241°24.3'	5.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	242°14.5'	4.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	242°31.6'	5.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	241°48.2'	5.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	241°26.2'	7.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	242°56.0'	20.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.12	1.1.12			данные отсутствуют	86:11:0501006:422	адрес отсутствует
15	1.1.13	1.1.14	333°1.9'	29.28	данные отсутствуют	86:11:0000000:82404	данные отсутствуют
16	1.1.14	1.1.15	60°16.3'	26.58	данные отсутствуют	86:11:0501006:549	адрес отсутствует
17	1.1.15	1.1.16	332°3.9'	25.06	данные отсутствуют	86:11:0501006:549	адрес отсутствует
18	1.1.16	1.1.1	58°31.4'	30.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Раздел 3.2 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 7				
16.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88662883				
Кадастровый номер:		86:11:0501006:41		
Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат МСК86_Зона_4				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	945222.71	4422431.83	-	0.3
2	945188.21	4422450.01	-	0.3
3	945181.89	4422452.39	-	0.3
4	945178.85	4422453.67	-	0.3
5	945176.79	4422453.43	-	0.3
6	945172.61	4422453.15	-	0.3
7	945168.81	4422452.39	-	0.3
8	945166.03	4422447.29	-	0.3
9	945163.83	4422443.11	-	0.3
10	945161.23	4422438.11	-	0.3
11	945158.41	4422432.85	-	0.3
12	945154.61	4422425.87	-	0.3
13	945145.31	4422407.67	-	0.3
14	945171.41	4422394.39	-	0.3
15	945184.59	4422417.47	-	0.3
16	945206.73	4422405.73	-	0.3
17	945222.71	4422431.83	-	0.3

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

М.П.













# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

11. **Привлекенная** **является** **интересуемой** **частью** **настоющего** **Положения**

1. "Принимая страхованию ответственности описанным при осуществлении оценочной деятельности" Страховщиком в редакции от "14.05.2013" г. Протокол вручения Страховщику.

2. Заявление на страховании от "08" июля 2022г.

3. Подтверждение описания получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Бюджетного стандарта логгера прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг; — членом саморегулируемой организации, объединяющих страховщиков Страховщика.

**Страховщик** **Страхователь**

**Акционерное общество "Страховое общество газового** **Скрипник Наталья Анастольевна**  
**промышленности" (АО "СОГАЗ")**  
 Адрес места регистрации: г. Тюмень,  
 ул. Полевая, д. 105, корп. 5 кв. 38  
 Юридический адрес: 107078, г. Москва,  
 пр. Мясницкая, д.100. Телефон: 8 (3452) 833-193

Тюменский филиал АО "СОГАЗ"  
 625003, г. Тюмень, ул. Революции, 147 д.09 2741  
 Федеральский номер: 8-800-333-06-888, колл-центр  
 Телефон: 8-800-333-06-888, колл-центра  
 05.05.2023 года УМВД России по Тюменской области  
 код подразделения 720-002  
 Дата рождения: 14.04.1978 г.р.  
 Протокол вручения Страховщику

Банковские реквизиты: Полное наименование: АО "СОГАЗ"  
 ОГРН 1027739829021  
 ИНН 7736035485, КПП 9079850001  
 р/с: 407018105690010150001  
 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО "РОССИЯ" г. Москва  
 к/с: 30101810145250000220  
 БИК 044525220



*(подпись)*  
 / О.И. Сеченова /  
 / Н.А. Скрипник /

направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.  
 Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовомштемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке уведомления лично.  
 При этом, договорные прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты окончания действия Договора.  
 б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем, допустимом соглашении к Договору.  
 10.1.2. Если в установленный Договором срок не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 "а)", либо Страховщик по своему усмотрению вправе приостановить последствие, указанные в п. 10.1.3 "а)", либо "б)".  
 10.1.3. Если в установленном Договором сроку страховая премия (или страховый взнос (первый или очередной) — при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 "а)", либо Страховщик по своему усмотрению вправе приостановить последствие, предусмотренные в п. 10.1.3 "а)", либо "б)".  
 а) Договор прекращается путем направления Страхователем в уведомлении (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора отправления уведомления (например, заказным письмом), и зафиксировать дату такого полного отправления уведомления (например, заказным письмом), и зафиксировать дату такого полного отправления уведомления в адрес Страхователя, выписав для почтового отправления уведомления (например, заказным письмом), и зафиксировать дату такого полного отправления уведомления.  
 Дата досрочного прекращения Договора указывается Страхователем в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, указанного в уведомлении. Дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в день), рассчитанного пропорционально уплатенной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцати первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.  
 При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты досрочного прекращения.  
 б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем, допустимом соглашении к Договору.  
 в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.  
 г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сохранение) срока действия Договора в соответствии с уплатенной частью страховой премии.  
 10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с п. 10.1.1 п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.  
 10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за период действия Договора.  
 10.2. Условием, связанным и другая информация направляются Страхователю по электронной почте: 883477@mail.ru  
 10.3. Стороны, возникновение, прекращение, изменение, расторжение, прекращение действия, прекращение действия Договора, разрешаются в порядке, предусмотренном спорных вопросов, стороны обязуются соблюдать, досудебный порядок урегулирования (с выделением обязательной 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.

*(подпись)*  
 Страхователь



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия», ОГРН: 1077203038956</p> <p>Г. Тюмень</p> <p>Акционерное общество «Старое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице старшего менеджера отдела продаж Тюменского филиала Мариной Ольги Александровны, действующего на основании доверенности № Ф 15-181/22 от 30.08.2022г., с одной стороны и</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» (ООО «Центр Экономического Содействия»), именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Скрипкина Палладея Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от 02 декабря 2022г. (Приложение 2) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценочной при осуществлении договора и исполнения обязательств.</p>	<p>15 (пятнадцать) рабочих дней.</p> <p>8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1, 12.1.1.1, 12.1.1.2. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется согласованным Страховщиком и Страхователем актом приема-передачи, в котором указывается наименование страхового случая, дата наступления страхового случая, сумма выплаты, подлежащая выплате Страхователем в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта приема-передачи выплаты страхового возмещения.</p> <p>8.2.2. Если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляется соответствующее решение письма, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками 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.</p> <p>8.3. Страхователь предоставляет путем безакцептного перечисления денежных средств на банковский счет Страховщика (или иного получателя страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты).</p> <p>8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с осуществлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способе осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой вы был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе Уставой, на бухгалтерное решение или электронно.</p> <p>В соответствии с Правилами</p> <p>10.1.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или структурного взноса – в случае страхования в расщепленном режиме) в срок, установленный в п. 10.1.1.1, Страховщик вправе удержать сумму страховой премии (или структурного взноса) по текущему или в силу Договора, если Договором предусматривается его удержание в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1.1 «а», либо «Страховщик» по своему усмотрению вправе прекратить последствие, предусмотренные в п. 10.1.1 «б».</p> <p>а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предпоследней даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя по почтовому отправлению (включая заказную корреспонденцию), и/или посредством доставки такого почтового отправления (включая заказную корреспонденцию).</p> <p>б) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предпоследней даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя по почтовому отправлению (включая заказную корреспонденцию).</p> <p>Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцати, первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением. Экономического Содействия», ОГРН: 1077203038956</p> <p>При этом договорное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страхового премии за период действия Договора до даты его договорного прекращения.</p> <p>в) Страхователь вправе потребовать Страховщика рассмотреть Договор об обязанности уплатить часть от суммы страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем, в соответствии с условиями Договора, указанного в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.</p> <p>10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо «Страховщик» по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» – «а». Страховщик по своему усмотрению вправе прекратить последствие, указанные в п. 10.1.3 «б» – «а».</p> <p>10.1.3. Если к установленному Договором сроку страхования взносы (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме</p>
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия», ОГРН: 1077203038956</p> <p>Г. Тюмень</p> <p>при осуществлении ответственности оценочной деятельности</p>	<p>9. Вынесение изменений и прекращение договора страхования</p> <p>10. Прочие условия</p> <p>100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек по одному страховому случаю.</p> <p>29 000,00 (Двадцать тысяч тысяч) рублей 00 копеек.</p> <p>Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «15» января 2023 года.</p> <p>Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.</p> <p>При наступлении события, имеющих признаками страхового случая, сообщать о произошедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: <a href="https://www.sogaz.ru/sovd/about/ffilial/">https://www.sogaz.ru/sovd/about/ffilial/</a></p> <p>8.1.1. Документы, представленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.1.2 Правил, должны позволять Страховщику квалифицированно заявленное событие как страховой случай 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 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.1.2 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполате предоставленных документов и иных обстоятельствах</p>

