



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»


И. А. Скрипник



10 июня 2024 года

ОТЧЕТ

№ 3031/24

об оценке объекта недвижимого имущества – Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17

Заказчик:	Муниципальное казенное учреждение Нижневартовского района «Управление имуществом и земельными ресурсами»
Дата оценки:	10 июня 2024 г.
Срок проведения оценки:	24 мая 2024 г. – 10 июня 2024 г.
Дата составления отчета:	10 июня 2024 г.

г. Тюмень, 2024



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

10 июня 2024 г.

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

Уважаемая Нелли Леонидовна!

В соответствии с Договором № Д0512-23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества от 05 декабря 2023 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведена оценка объекта недвижимого имущества – **Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17 (Далее – Объект оценки).**

Оценка объекта недвижимого имущества произведена по состоянию на **10 июня 2024 года.**

Итоговая величина оценки объекта недвижимого имущества, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов 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>		
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17	2 218 000,00 (Два миллиона двести восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек	1 980 500,00 (Один миллион девятьсот восемьдесят тысяч пятьсот) рублей 00 копеек
<i>В том числе</i>		
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17	1 425 000,00 (Один миллион четыреста двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек	1 187 500,00 (Один миллион сто восемьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17	793 000,00¹ (Семьсот девяносто три тысячи) рублей 00 копеек	

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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	13
2.21. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин ..	13
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	14
3.1. Заявление о соответствии	14
3.2. Заявление о соблюдении	15
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика	16
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	17
4.1. Сведения о заказчике оценки	17
4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки	17
4.1.2. Полное наименование	17
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	17
4.1.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН	17



4.1.5.	Место нахождения	17
4.2.	Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	17
4.2.1.	Фамилия, имя, отчество оценщика	17
4.2.2.	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.....	17
4.2.3.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.....	17
4.2.4.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости.....	17
4.2.5.	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	18
4.2.6.	Стаж работы в оценочной деятельности	18
4.2.7.	СНИЛС оценщика.....	18
4.2.8.	Место нахождения оценщика	18
4.2.9.	Номер контактного телефона.....	18
4.2.10.	Адрес электронной почты	18
4.2.11.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	18
4.2.11.1.	Организационно-правовая форма	18
4.2.11.2.	Полное наименование	18
4.2.11.3.	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	18
4.2.11.4.	Дата регистрации/присвоения ОГРН	18
4.2.11.5.	Место нахождения	18
4.2.11.6.	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	18
4.3.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	18
5.	<i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>19</i>
5.1.	Ограничения и пределы применения полученного результата	19
5.2.	Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	19
5.2.1.	Общие допущения и ограничения	19
5.2.2.	Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки	21
5.2.3.	Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах	22
6.	<i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	<i>23</i>
6.1.	Информация о федеральных стандартах оценки.....	23
6.2.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки.....	23
6.3.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки.....	24
7.	<i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</i>	<i>25</i>
7.1.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	25
7.1.1.	Сведения об имущественных правах	25
7.1.2.	Сведения об обременениях.....	25
7.1.3.	Сведения о физических свойствах Объекта оценки	26
7.1.4.	Факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	27
7.1.5.	Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки	29
7.1.6.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	29
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	41
8.6.	Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов	41
8.7.	Выводы	47
9.	<i>АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	48
10.	<i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	49
10.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	49
10.2.	Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов	49
10.2.1.	Затратный подход	49
10.2.1.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	49
10.2.1.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	50
10.2.2.	Сравнительный подход	58
10.2.2.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ..	59
10.2.2.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	59
10.2.3.	Доходный подход.....	70
10.2.3.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	70
10.2.3.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	71
11.	<i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</i>	72
11.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	72
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 ..	72
11.3.	Итоговое значение стоимости Объекта оценки	72
<i>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</i>		74



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки (Здание)

Объект оценки	Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балькина, Пионерная база, д. 17
Кадастровый (или условный) номер	86:04:0000018:1086
Оцениваемая площадь, кв. м	1 631
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/021/2010-768 от 20.05.2010 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 29.08.2023 г. № КУВИ-001/2019-197313202

Таблица 1.2. Информация об Объекте оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балькина, 17
Кадастровый (или условный) номер	86:04:0000018:11709
Оцениваемая площадь, кв. м	5 050
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:04:0000018:11709-86/050/2024-1 от 21.03.2024 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.04.2024 г. № КУВИ-001/2024-94016886

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
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балькина, Пионерная база, д. 17	1 425 333



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 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17	792 850

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 недвижимого имущества, 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>		
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17	2 218 000,00 (Два миллиона двести восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек	1 980 500,00 (Один миллион девятьсот восемьдесят тысяч пятьсот) рублей 00 копеек
<i>В том числе</i>		
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17	1 425 000,00 (Один миллион четыреста двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек	1 187 500,00 (Один миллион сто восемьдесят семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17	793 000,00 ² (Семьсот девяносто три тысячи) рублей 00 копеек	

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 3031/24

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



1.5. Дата составления отчета

10 июня 2024 г.

1.6. Основание для проведения оценки

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

1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17.

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 – Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17.

2.3. Имущественные права на Объект оценки и их ограничения

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

Объект оценки	Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/021/2010-768 от 20.05.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.08.2023 г. № КУВИ-001/2019-197313202

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:04:0000018:11709-86/050/2024-1 от 21.03.2024 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.04.2024 г. № КУВИ-001/2024-94016886



2.4. Сведения об ограничениях (обременениях)

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

Объект оценки	Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.08.2023 г. № КУВИ-001/2019-197313202

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.04.2024 г. № КУВИ-001/2024-94016886

2.5. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки

Право собственности без учета ограничений (обременений).

2.6. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

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 недвижимого имущества.

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

Оценщику не известны.

2.9. Соблюдение требований законодательства

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

2.10. Форма представления итоговой величины стоимости

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



2.11. Вид стоимости

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

Предпосылки стоимости:

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

2.12. Дата оценки

10 июня 2024 г.

2.13. Срок проведения оценки

24 мая 2024 г. – 10 июня 2024 г.

2.14. Дата осмотра Объекта оценки

10 июня 2024 г.

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

Заказчиком предоставлены документы, количественно и качественно характеризующие Объект оценки.

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

Отраслевые эксперты не привлекались.

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

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

2.18. Форма составления отчета об оценке

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

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

Результат оценки может использоваться Заказчиком оценки исключительно в соответствии



с целью оценки. Распространение и публикация информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного согласия Исполнителя, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.20. Иные специфические требования к отчету об оценке

Не предусмотрены.

2.21. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин

Не требуется.



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии³

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

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а так же событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611), а также Стандартами и правилами оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденными Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г;
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел идентификацию Объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

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

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

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

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

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



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

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

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

3.2. Заявление о соблюдении⁴

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Сведения о независимости оценщика:

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

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



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

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

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика⁵

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

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

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

Телефон: (863) 299-42-29.

Адрес электронной почты: sro-mso@mail.ru

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

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



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки

Муниципальное казенное учреждение

4.1.2. Полное наименование

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

4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1138603009929

4.1.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН

23.10.2013 г.

4.1.5. Место нахождения

Юридический адрес: 628640, Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, д. Вампугол, ул. Зырянова, д. 10

Почтовый/фактический адрес: 628615, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Дзержинского, д. 19а

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Скрипник Надежда Анатольевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 01.02.2022 за регистрационным номером № 1524

тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30

e-mail: sro-mso@mail.ru

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

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

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

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

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



4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

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

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года

4.2.7. СНИЛС оценщика

090-923-363 71

4.2.8. Место нахождения оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.9. Номер контактного телефона

8 (3452) 533-193

4.2.10. Адрес электронной почты

osenska72@mail.ru

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

4.2.11.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.11.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

4.2.11.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1077203038956

4.2.11.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

4.2.11.5. Место нахождения

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

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

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

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

Не привлекались.



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

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

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

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

5.2.1. Общие допущения и ограничения

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

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

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

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

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки.

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

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

5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки

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

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

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

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



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

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

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

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

5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

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

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

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

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

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



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Информация о федеральных стандартах оценки

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

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

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

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

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



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

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



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: *Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17.*

7.1.1. Сведения об имущественных правах

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

Объект оценки	Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/021/2010-768 от 20.05.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.08.2023 г. № КУВИ-001/2019-197313202

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:04:0000018:11709-86/050/2024-1 от 21.03.2024 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.04.2024 г. № КУВИ-001/2024-94016886

7.1.2. Сведения об обременениях

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

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



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

- Арест имущества и другие.

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

Объект оценки	Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.08.2023 г. № КУВИ-001/2019-197313202

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.04.2024 г. № КУВИ-001/2024-94016886

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	Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17
Кадастровый (или условный) номер	86:04:0000018:1086
Оцениваемая площадь, кв. м	1 631
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/021/2010-768 от 20.05.2010 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 29.08.2023 г. № КУВИ-001/2019-197313202

Таблица 7.6. Информация об Объекте оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17
Кадастровый (или условный) номер	86:04:0000018:11709
Оцениваемая площадь, кв. м	5 050
Категория земель	Земли населенных пунктов



Вид разрешенного использования	Под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:04:0000018:11709-86/050/2024-1 от 21.03.2024 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.04.2024 г. № КУВИ-001/2024-94016886

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

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нижневартовский район (первоначально Ларьякский район) — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре в составе Тюменской области России.

Расположен в восточной части округа и является его самым крупным районом.

Административный центр — город Нижневартовск (в район не входит).



Рисунок 7.1. Границы Нижневартовского района

Нижневартовский район расположен в Западной Сибири, на востоке Ханты-Мансийского автономного округа — Югры в составе Тюменской области.

Нижневартовский район приравнен к районам Крайнего Севера.

Нижневартовский район расположен в умеренном климатическом поясе. 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). Средняя температура воздуха самого холодного месяца года — января — варьирует от $-22,0^{\circ}\text{C}$ до $-24,0^{\circ}\text{C}$; средняя температура самого теплого месяца — июля — изменяется соответственно от $16,0^{\circ}\text{C}$ до $17,0^{\circ}\text{C}$. Таким образом, средняя годовая амплитуда температур изменяется на территории района



от 36°C до 41°C. Зима характеризуется значительной межсуточной изменчивостью температуры воздуха, средняя величина которой составляет 5°C.

Численность населения						
1970 ^[1]	1979 ^[7]	1989 ^[10]	2002 ^[2]	2009 ^[10]	2010 ^[11]	2011 ^[12]
27 066	↗39 216	↘28 268	↗33 508	↗34 569	↗35 745	↘35 715
2012 ^[13]	2013 ^[14]	2014 ^[15]	2015 ^[16]	2016 ^[17]	2017 ^[18]	2018 ^[19]
↗36 341	↗36 454	↘35 746	↗35 779	↗36 071	↗36 151	↘36 130
2019 ^[20]	2020 ^[21]	2021 ^[22]				
↘35 993	↘35 993	↗38 387				

Рисунок 7.2. Численность населения Нижневартовского района

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 – Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17.

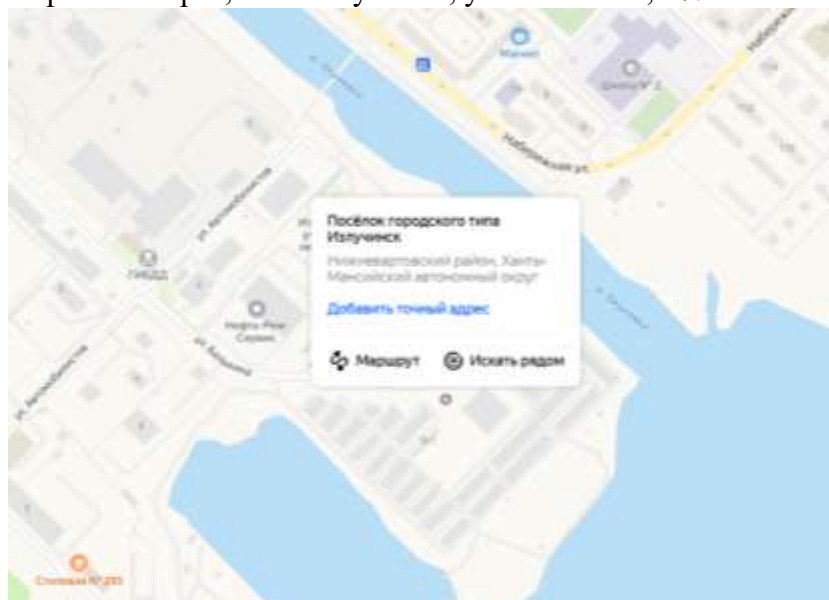


Рисунок 7.3. Район местонахождения Объекта оценки

Окружающая застройка – промышленная застройка.

К Объекту оценки имеется подъезд – асфальтированная дорога.

В целом местоположение можно охарактеризовать как среднее.

Рельеф местности: ровный.



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

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

7.1.5. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки

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

Обоснование износа приведено в разделе 10 настоящего отчета об оценке.

Земельные участки не подвергаются износу.

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

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

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

- Движимое имущество;
- Недвижимое имущество.

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

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

По данному признаку Объект оценки относится к недвижимому имуществу.

Информация о технических, количественных и качественных характеристиках оцениваемого здания определена в соответствии с данными Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.08.2023 г. № КУВИ-001/2019-197313202, Технического паспорта на здание, составленного по состоянию на 07.05.2008 г.

Таблица 7.7. Основные характеристики

Показатель	Описание
Назначение	Производственное
Использование	По назначению
Литера	К
Наименование объекта и его частей	Производственный корпус
Группа капитальности	II
Год постройки	1986
Число этажей	1



Таблица 7.8. Описание конструктивных элементов

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	
1	Фундаменты	Железобетонные сваи, железобетонный ростверк	
2	Стены и перегородки	Стены	Железобетонные плиты, металлические по металлическому каркасу с утеплителем
		Перегородки	Железобетонные плиты, железобетонные блоки, дощатые по деревянному каркасу
3	Перекрытия	Чердачное	-
		Междуэтажное	Железобетонные плиты
		Надподвальное	-
4	Кровля	Двухскатная, металлический профлист по металлическому каркасу	
5	Полы	Бетонные, линолеум по бетонному основанию	
6	Проемы	Оконные	Двойные створные, глухие, переплеты деревянные
		Дверные	Металлические ворота, простые
7	Отделочные работы	Наружные	Обшивка металлическим профлистом по металлическому каркасу
		Внутренние	Покраска, обои
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические и слаботочные устройства	Отопление	Центральное
		Водопровод	Центральный
		Канализация	Септик
		Горячее водоснабжение	-
		Ванны	-
		Электроосвещение	Проводка открытая
		Радио	-
		Телефон	-
		Вентиляция	-
		Лифты	-
Сигнализация	-		
9	Прочие работы	-	

7.1.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки

В ходе изучения предоставленной Заказчиком документации, а также визуального осмотра, установлено, что оцениваемый объект недвижимого имущества используется в соответствии с назначением.

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

Не обнаружены.

7.1.9. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки

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

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.08.2023 г. № КУВИ-001/2019-197313202;
- Технический паспорт на здание, составлен по состоянию на 07.05.2008 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.04.2024 г. № КУВИ-001/2024-94016886.



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-апрель 2024 года

Таблица 8.1. Основные показатели ВВП, инвестиций, доходов

	Январь-март 2024 г.	В % к январю-марту 2023 г.	Справочно: январь-март 2023 г. в % к январю-марту 2022 г.
Валовой внутренний продукт	-	105,4 ¹⁾	98,4
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	5 932,8	114,5	101,0
Реальные располагаемые денежные доходы	-	105,8 ²⁾	107,3 ³⁾

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные

Таблица 8.2. Основные показатели промышленной и социальной сферы

	Апрель 2024 г.	В % к		Январь-апрель 2024 г. в % к январю-апрелю 2023 г.	Справочно		
		апрелю 2023 г.	марту 2024 г.		апрель 2023 г. в % к		январь-апрель 2023 г. в % к январю-апрелю 2022 г.
					апрелю 2022 г.	марту 2023 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	105,5	97,4	106,3	105,0	96,9	99,9
Индекс промышленного производства	-	103,9	95,1	105,2	104,9	95,0	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	481,7	101,4	112,2	101,3	101,3	113,5	101,5
Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади жилых помещений	7,3	102,1	83,4	101,6	85,7	82,5	95,9
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	450,2	97,8	93,5	100,0	97,7	95,3	98,0
в том числе железнодорожного транспорта	211,1	95,1	95,6	93,4	99,6	93,8	101,9
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	4 351,3	108,3	97,4	109,9	109,2	100,0	98,1
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	1 378,9	106,8	99,9	106,2	104,3	97,4	103,1
Индекс потребительских цен	-	107,8	100,5	107,7	102,3	100,4	107,0
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	118,4	101,8	119,1	87,3	102,4	90,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	2,0	79,5	96,8	78,9	81,2 ⁴⁾	94,5 ⁴⁾	83,1 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,4	71,8	96,0	73,1	76,4	97,1	79,0



Таблица 8.3. Основные показатели заработной платы

	Март 2024 г.	В % к		Январь-март 2024 г. в % к январю-марту 2023 г.	Справочно		
		марту 2023 г.	февралю 2024 г.		март 2023 г. в % к		январь-март 2023 г. в % к январю-марту 2022 г.
					марту 2022 г.	февралю 2023 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (номинальная), руб.	87 740	121,6	111,8	119,5	106,3	109,5	110,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (реальная), руб.	-	112,9	111,4	111,0	102,7	109,1	101,9

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2024.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-апрель 2024 года

Таблица 8.4. Основные показатели

	Апрель 2024 г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-апрель 2024 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно
					январь-апрель 2023 г. в % к январю-апрелю 2022 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	95,3	-	96,8	98,1
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн. рублей	40 307,5	97,9	163 976,8	99,1	113,0
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	19 927,0	20,5	232 282,0	100,0	83,4
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км	196,5	97,4	749,7	96,3	100,3
Оборот розничной торговли, млн. рублей	51 740,9	107,8	197 441,1	108,6	102,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	15 998,3	105,3	62 342,6	105,2	101,9
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода	-	106,8	-	106,1	102,8
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾	-	161,5	-	161,	62,0



Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода	-	117,2	-	117,2	98,0
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода	-	106,4	-	107,5	109,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода	-	103,9	-	98,7	176,5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ (номинальная), рублей	132 624,0	126,2	115 700,0	118,9	111,7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ (реальная), рублей	-	118,6	-	112,3	107,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,4	70,7	-	-	-
1) По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». 2) Абсолютные показатели за март, январь-март 2024 г., относительные – в % к марту, январю-марту 2023 г. и январю-марту 2022 г.					

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

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

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

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

Не выявлено.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией,



местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

Таблица 8.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки (Здание)

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

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

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

Таблица 8.6. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

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



Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
		Земельные участки для размещения гостиниц	
		Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
		Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организаций общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	
		Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

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

Таблица 8.7. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки (Земельный участок)

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

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

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

Рынок коммерческой недвижимости – это динамично развивающаяся отрасль, играющая ключевую роль в экономике любой страны. Она охватывает широкий спектр объектов: от



офисных и торговых помещений до складов и производственных комплексов. Влияние глобализации, технологических инноваций, а также экономических и политических изменений делает этот сектор особенно интересным для инвесторов, арендаторов и девелоперов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



девелопмент снизилась до 22% (по сравнению с 43% в 2022 года).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рост цен на земельные участки ожидается и в ближайшие годы.

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

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

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



территориальном развитии.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке объектов производственно-складского назначения, на дату оценки – 10 июня 2024 г. во исполнение тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Поэтому были проанализированы предложения о продаже недвижимости за 2023-2024 гг., но не позднее даты оценки – 10 июня 2024 г.



Анализ рынка продажи отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения свидетельствует о том, что рынок не развит. На дату оценки Оценщиком не было выявлено предложений, аналогичных оцениваемому. Поскольку отсутствует информация для применения сравнительного или доходного подходов, в рамках настоящей оценки для оценки здания будет применен затратный подход как единственный возможный подход.

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

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке объектов под индустриальную, коммерческую застройку, на дату оценки – 10 июня 2024 г. во исполнение тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Поэтому были проанализированы предложения о продаже недвижимости за 2023-2024 гг., но не позднее даты оценки – 10 июня 2024 г.

Таблица 8.8. Информация о предложении земельных участков под индустриальную, коммерческую застройку на территории города Нижневартовска к продаже

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

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

Ценообразующие факторы для зданий и сооружений

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

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



Таблица 8.9. Ценообразующие факторы для сооружений

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

Ценообразующие факторы для земельных участков

Передаваемые права

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

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

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

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

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

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

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



Таблица 8.10. Коэффициенты для корректировки на передаваемые права

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

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

Условия финансирования

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

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

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

Условия продажи

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

Условия рынка

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

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

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

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

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



Таблица 8.11. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9	16,4	19,3
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7	14,3	17,0
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3	18,4	22,3
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9	14,1	17,7
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7	12,3	15,0
Земельные участки под объекты рекреации	18,3	17,0	19,6
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2	15,6	18,9

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 294).

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 8.12. 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)	3	11	7
Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8
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	7	22	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	11	21	14

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции – типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2024 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3460-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2024-goda-1>)

Наличие улучшений

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



Возможность подключения коммуникаций

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

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

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

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

Таблица 8.13. Коэффициенты для корректировки на наличие коммуникаций

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

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

Местоположение

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

Таблица 8.14. Коэффициенты для корректировки на статус населенного пункта

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53



*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 95).

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 8.15. 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.

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

$$C = b \times S^n, \text{ где}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка;

S – общая площадь земельного участка, кв. м;

b – коэффициент активности рынка;

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

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

Таблица 8.16. Коэффициенты торможения

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
более 1 млн. человек	0,710	-0,14	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,15	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,646	-0,18	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,645	-0,22	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,22}$

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Масштаб, размер, общая площадь земельных участков – корректировки на 01.04.2024 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3469-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2024-goda>)



Ликвидность (Кл)

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

Таблица 8.17. Корректировка на ликвидность

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

8.7. Выводы

Анализ рынка продажи отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения свидетельствует о том, что рынок не развит. На дату оценки Оценщиком не было выявлено предложений, аналогичных оцениваемому. Поскольку отсутствует информация для применения сравнительного или доходного подходов, в рамках настоящей оценки для оценки здания будет применен затратный подход как единственный возможный подход.

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

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

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



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

10.2. Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Оценка по затратному подходу может производиться на основе:

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

$ТВС$ — текущая (восстановительная) стоимость;

$I_{\text{об}}$ — износ объекта.

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



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

V — количество единиц измерения. В дальнейших расчетах будет использован Справочник Ко-Инвест «Промышленные здания», в уровне цен на 01.01.2020 г. Согласно данному справочнику, единицей измерения объектов, аналогичных оцениваемому, является объем объекта. Согласно сведениям Технического паспорта на здание, составленного по состоянию на 07.05.2008 г., объем оцениваемого здания определен в размере 15 285 куб. м;

$C_{01.2020}$ — стоимость аналога. Стоимость аналога определена в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Промышленные здания», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 256, в размере 18 562 руб. в расчете на 10 куб. м, или 1 856,2 руб. в расчете на 1 куб. м;

$K_{об-план}$ — корректировки, учитывающие отличия в объемно-планировочных решениях. Объем оцениваемого здания и объем справочного аналога имеют различия, поэтому необходима поправка на разницу в объеме. Согласно данным Справочника Ко-Инвест «Промышленные здания», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 39, поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью следующих коэффициентов:

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

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

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

Объем оцениваемого здания определен в размере 15 285 куб. м. Объем справочного аналога составляет 60 000 куб. м. $V_O / V_{СПР} = 15\ 285 / 60\ 000 = 0,25$. Поправка на разницу в объеме определена в размере 1,22;

$K_{констр}$ — 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 «Промышленные здания», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 1 215. 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 1,168;

C_t — степень готовности объекта;

$K_{девелопера}$ — это коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный со строительством объекта, за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода прибыль девелопера рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственником. Данный доход включает компенсацию



девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта.

Таблица 10.2. Прибыльность инвестиций в новое строительство

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилые здания	0,02	0,15	0,08
Торговые помещения и здания	0,04	0,07	0,05
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,06	0,04
Складские помещения и здания	0,07	0,08	0,07
Производственные помещения и здания	0,00	0,07	0,03
Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,03	0,08	0,04

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.04.2024 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3452-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-ndvizhimosti-na-01-04-2024-goda>)

Коэффициент $K_{\text{девелопера}}$ определен для производственных помещений и зданий в размере 0,07 (или 7,00%);

$I_{01.2020-12.2021}$ – 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., стр. 53, в размере 1,1226 (9,231/8,223);

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

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

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

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

T – месячный темп прироста;

n – количество месяцев начисления.

$$I_{06.2023-дата\ оценки} = (1 + 0,00426)^{12} = 1,0523$$

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

Таблица 10.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта

Наименование	Единица измерения	Обоснование
Количество единиц измерения Объекта оценки	куб. м	15 285,00
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	1 856,20
Обоснование стоимости	-	Справочник Ко-Инвест «Промышленные здания», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 256 (код объекта: ruПЗ.04.000.0064)
Корректировка на отличия в объемно-планировочных решениях	-	1,22
Корректировка на отличие в конструктивных решениях	-	1,00
Корректировка на сейсмичность	-	1,00
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Промышленные здания», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 1 215



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.	2 645,00
Восстановительная стоимость Объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	40 428 825
Индекс перехода от цен января 2020 г. к ценам декабря 2021 г.	-	1,1226
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 117, октябрь 2021 г., стр. 53
Индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам декабря 2022 г.	-	1,1282
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 121, октябрь 2022 г., стр. 68
Индекс перехода от цен декабря 2022 г. к ценам июня 2023 г.	-	1,0301
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 69
Индекс перехода от цен июня 2023г. к ценам на дату оценки	-	1,0523
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 93
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки без учета НДС (20%)	руб.	55 503 607
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки с учетом НДС (20%)	руб.	66 604 328
Прибыль инвестора	%	7,00
Стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя с учетом НДС (20%)	руб.	71 266 631

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

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

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

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 неустраняемого физического износа для зданий и методом срока жизни для сооружений.

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

Таблица 10.4. 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 ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента. Данное описание соответствует ветхому состоянию. Физический износ принят в размере максимального значения диапазона ветхого состояния (61% - 80%) – 80%.

Расчет внешнего устаревания

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

Внешнее устаревание на дату оценки не выявлено.

Расчет функционального устаревания

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

Таблица 10.5. 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 абсолютно морально устаревшее, устранение конструктивных, планировочных решений невозможно. Функциональное устаревание определено в размере 90%.

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 И% - накопленный износ, %;
 $I_{\text{физ}}\%$ - физический износ, %;
 $I_{\text{фун}}\%$ - функциональный износ, %;
 $I_{\text{вн}}\%$ - внешний износ, %.

Таблица 10.6. Износ Объекта оценки

Объект оценки	Физический износ, %	Внешнее устаревание, %	Функциональное устаревание, %	Общий износ, %
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17	80	0	90	98

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИЗНОСА

Таблица 10.7. 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
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17	71 266 631	98	1 425 333

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества – Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, определенная затратным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки с учетом НДС (20%) составила:

1 425 333

(Один миллион четыреста двадцать пять тысяч триста тридцать три) рубля

10.2.2. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В



РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

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

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

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

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

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

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

Таблица 10.8. Информация об объектах-аналогах, определенная в соответствии с данными сайта Росреестра

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

Таблица 10.9. Выбор объектов-аналогов и сравнение их с Объектом оценки

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



Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки ⁶	Дата оценки – 10 июня, 2024 г.	06.01.2024 г.	13.12.2023 г.	06.12.2023 г.
Местонахождение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Юго-Западный промышленный узел, панель № 25	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Западный промышленный узел	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Северный промышленный узел города
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория	Для строительства складского помещения	Под существующую производственную базу	Склады
Наличие улучшений	Условно-свободный от улучшений	Свободен от застройки	Свободен от застройки	Свободен от застройки
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Площадь, кв. м	5 050	3 971	16 456	4 400
Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей	-	2 500 000	8 000 000	2 700 000
Рыночная стоимость без учета НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	-	630	486	614
Источник информации	-	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/296964538/	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uc_hastki/uchastok_164_ga_promnaznacheniya_2523_432301	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/296019704/

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

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

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

В качестве единицы сравнения может выступать:

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

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

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

⁶ Объекты-аналоги действительны на дату оценки



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

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

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

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

ВВЕДЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Передаваемые права

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

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

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

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

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

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

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



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

Таблица 10.10. Коэффициенты для корректировки на передаваемые права

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

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

Согласно сведениям Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.04.2024 г. № КУВИ-001/2024-94016886, оцениваемый земельный участок в собственности, ограничения (обременения) права в виде аренды не зарегистрированы. В ходе изучения информации в объявлениях объектов-аналогов и сопоставлении ее с данными Росреестра установлено, что объекты-аналоги в собственности, ограничения (обременения) права в виде аренды отсутствуют. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Условия финансирования

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

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

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

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

Условия продажи

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

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



Условия рынка

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

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

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

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

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

Таблица 10.11. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9	16,4	19,3
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7	14,3	17,0
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3	18,4	22,3
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9	14,1	17,7
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7	12,3	15,0
Земельные участки под объекты рекреации	18,3	17,0	19,6
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2	15,6	18,9

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 294).

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на торг. В рамках настоящего отчета об оценке скидка на уторгование для земельных участков под индустриальную застройку принята в размере среднего значения – 17,9%. Корректировки составят 0,821.

Период продаж

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

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



Таблица 10.12. 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)	3	11	7
Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8
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	7	22	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	11	21	14

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции – типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2024 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3460-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2024-goda-1>)

Период экспозиции земельных участков, аналогичных оцениваемому, варьируется от 7 до 22 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 10.13. Коэффициенты для корректировки на наличие коммуникаций

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

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

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

Местоположение

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

Таблица 10.14. Коэффициенты для корректировки на статус населенного пункта

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 95).

Местоположение оцениваемого земельного участка относится к категории «Прочие населенные пункты». Местоположение объектов-аналогов относится к категории «Райцентры с развитой промышленностью». Корректировки составят 0,69 (0,50/0,72).

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 10.15. 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.04.2024 г. № КУВИ-001/2024-94016886, вид разрешенного использования Объекта оценки – под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория. Согласно соответствию классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования, приведенному в таблице 8.б. настоящего отчета об оценке, Объект оценки относится к классу земельных участков под индустриальную застройку. В ходе изучения информации об объектах-аналогах и сопоставления ее с данными Росреестра определено, что объекты-аналоги относятся к классу земельных участков под индустриальную застройку. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составили 1,00.

Площадь участка

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

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

$$C = b \times S^n, \text{ где}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка;

S – общая площадь земельного участка, кв. м;

b – коэффициент активности рынка;

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

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

Таблица 10.16. Коэффициенты торможения

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
более 1 млн. человек	0,710	-0,14	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,15	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,646	-0,18	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,645	-0,22	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,22}$

*Статриелт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Масштаб, размер, общая площадь земельных участков – корректировки на 01.04.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3469-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2024-goda>)

Коэффициент торможения определен в размере -0,18.



Таблица 10.17. Определение корректировок на площадь

Объект	Площадь объекта, кв. м	Корректировка
Объект оценки	5 050	-
Объект-аналог № 1	3 971	0,96 ((5 050 / 3 971) ^ -0,18)
Объект-аналог № 2	16 456	1,24 ((5 050 / 16 456) ^ -0,18)
Объект-аналог № 3	4 400	0,98 ((5 050 / 4 400) ^ -0,18)

Корректировки на площадь составят: для объекта-аналога № 1 – 0,96, для объекта-аналога № 2 – 1,24, для объекта-аналога № 3 – 0,98.

Ликвидность (Кл)

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

Таблица 10.18. Корректировка на ликвидность

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

В связи с местонахождением, наличием ветхих построек на территории, прочими количественными и качественными характеристиками, оцениваемый земельный участок менее ликвиден по сравнению с объектами-аналогами. Корректировки составят 0,46.

Обоснование весовых коэффициентов

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

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

K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога; S_A – сумма корректировок по всем аналогам; S_{1...n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S₁ – сумма корректировок 1-го аналога; S₂ – 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	5 050	3 971	16 456	4 400
Рыночная стоимость, рублей	-	2 500 000	8 000 000	2 700 000
Рыночная стоимость за 1 кв. м, рублей	-	630	486	614
Корректировка на состав передаваемых прав	-	0,75	0,75	0,75
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	473	365	461
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	473	365	461
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	473	365	461
Корректировка на уторгование	-	0,821	0,821	0,821
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	517	399	504
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	517	399	504
Корректировка на месторасположение	-	0,69	0,69	0,69
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	357	275	348
Корректировка на наличие улучшений	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	357	275	348
Корректировка на наличие электроснабжения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	357	275	348
Корректировка на наличие газоснабжения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	357	275	348
Корректировка на наличие водоснабжения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	357	275	348
Корректировка на наличие канализации	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	357	275	348
Корректировка на назначение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	357	275	348
Корректировка на площадь	-	0,96	1,24	0,98
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	343	341	341
Корректировка на ликвидность	-	0,46	0,46	0,46
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	158	157	157
Сумма корректировок по аналогам, %	-	106,9000	126,9000	104,9000
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0094	0,0079	0,0095
Сумма нормированных удельных весов	-		0,0268	
Весовые коэффициенты	-	0,3507	0,2948	0,3545
Взвешенная стоимость	-	55	46	56
Рыночная стоимость с учетом всех корректировок без учета НДС (20%), руб./кв. м	157			
Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества без учета НДС (20%), руб.		792 850		

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	158	157	157
Средняя величина (математическое ожидание), руб. кв. м	157		



Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	1
Коэффициент вариации, %	1
Пороговое значение, %	< 30
Вывод:	Выборка однородна

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17, определенная сравнительным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки без учета НДС (20%) составила:

792 850

(Семьсот девяносто две тысячи восемьсот пятьдесят) 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 объекта недвижимого имущества (Здание) использовался затратный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки к аналогам, было принято решение присвоить использованному подходу удельный веса равный 1,00.

Таблица 11.1. Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Затратный подход	1 425 333	1,00	1 425 333
Сравнительный подход	Не применялся	-	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей		1 425 333	
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, рублей		1 425 000	

В рамках настоящей оценки объекта недвижимого имущества (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 без учета НДС (20%), рублей	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	792 850	1,00	792 850
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей		792 850	
Согласованная рыночная стоимость без учета НДС (20%) с учетом округления, рублей		793 000	

11.3. Итоговое значение стоимости Объекта оценки

Итоговая величина оценки объекта недвижимого имущества, 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 11.3. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
<i>Общая</i>		
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17	2 218 000,00 (Два миллиона двести восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек	1 980 500,00 (Один миллион девятьсот восемьдесят тысяч пятьсот) рублей 00 копеек
<i>В том числе</i>		
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17	1 425 000,00 (Один миллион четыреста двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек	1 187 500,00 (Один миллион сто восемьдесят семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17	793 000,00 ⁷ (Семьсот девяносто три тысячи) рублей 00 копеек	

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

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

Отчет составил оценщик

Дата составления отчета: 10 июня 2024 г.

Н. А. Скрипник

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



ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 3031/24

об оценке объекта недвижимого имущества – Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:11709, площадь 5 050 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский р-н, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17



Информация для оценки

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

Объект № 1

Коммерческая земля, 200 сот.

Краснодарский край (Krasnodar Krai) | Краснодарский край (Krasnodar Krai) | Краснодарский край (Krasnodar Krai)

19 400 000 Р

Площадь участка: 20 000 кв. м

Цена за сотку: 97 000 р

+7 982 581-33-87

Участок, принадлежность, точность, обременения

Перед участком (на снимке) расположенный участок, район Краснодарский. Заданная категория земель, обременения отсутствуют, отсутствуют все кадастровые данные, отсутствуют кадастровые данные, отсутствуют кадастровые данные. Участок находится в кадастровом округе (область) (на снимке) можно использовать как торговлю, строительство на территории, возможность строительства таун-хаусов, возможность аренды с оговорками. Возможна аренда с оговорками.

Условия сделки

Закупка: Скорее всего

Об объекте

Площадь: 200 сот.

Категория: Участок с градостроительной, транспортная, объектами не зарегистрированы

Целевое назначение: Особые назначения

Обременения: Нет

Коммуникации и удобства

Электричество: Есть, во дворе, 150 кВт

Газ: Нет, можно подвести

Подключение к сетям: Автономная система

Планы в продаже: 200 сот, 150 сот, 100 сот

19 400 000 Р

Площадь участка: 20 000 кв. м

Цена за сотку: 97 000 р

+7 982 581-33-87

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 2

Коммерческая земля, 39,71 сот.

Цена: 2 500 000 Р

Площадь участка: 39,71 сот.

Участок: Земельный участок, транспорт, связь и иное не указанное в документах

Предлагается участок земли 3/4 гектара первой земли. Это соседний промышленный участок, 20 тысяч парков. Наемщиками, подготавливается это земельный участок между парками Девятый и 106-й Фабрика. Парки имеют одну проезжую часть и парковочные площадки, а также высокую плотность. Близко к метро, автобусам, станциям, паркам. Земельный участок (участок) с парками, парками. Требуется наличие участка, с асфальтом на участке, асфальтом. Это проектная документация строительства объекта на этом участке. Документы готовы к передаче. Туда в районе парков.

Налог в год: 3034176.

Условия сделки

Закрытие: Сделка готова

Об объекте

Площадь: 39,71 сот.

Комплекс: Участок с возможностью, транспорт, связь и иное не указанное в документах

Иванов Иван Иванович: Нет

Обременение: Нет

Контакт: +7 982 220-18-54

Страна: Россия

Агент: Алексей Попов

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




Объект № 3

Объявление от 26.04.2019 19:09

Коммерческая земля, 30 сот.

Котельный двор, Нововаршавское, Рудзитского ул. 30 сотки

В избранном



4 500 000 ₽

Средняя оценка по объявлениям

Подобные объявления

Площадь: 4 500 кв.м

Цена за сотку: 130 000 ₽

Наличие: ИСД

+7 912 089-22-78

Нужно больше фото? Закажите подборку на заказ!

Хотите увидеть отзывы реальных покупателей?

Позвоните

Людмила Колесова

4 500 000 ₽

Средняя оценка по объявлениям

Подобные объявления

Площадь: 4 500 кв.м

Цена за сотку: 130 000 ₽

Наличие: ИСД

+7 912 089-22-78

Нужно больше фото? Закажите подборку на заказ!

Хотите увидеть отзывы реальных покупателей?

Позвоните

Людмила Колесова

4 500 000 ₽

Средняя оценка по объявлениям

Подобные объявления

Площадь: 4 500 кв.м

Цена за сотку: 130 000 ₽

Наличие: ИСД

+7 912 089-22-78

Нужно больше фото? Закажите подборку на заказ!

Хотите увидеть отзывы реальных покупателей?

Позвоните

Людмила Колесова

Участок: Условно-примыкающий, территория, земля и вода не сельхоз. назначения

Предмет договора: безвозмездное пользование для коммерческой деятельности, аренда участка в собственности (площадь: 0,77 га - 30 соток)

На территории участка в частном порядке выделены 20 соток, в границах которых действует склад на территории расположенного на территории 30 соток, в западной части участка, также находится в собственности.

Средства: электричество, благоустройство, свет, канализация и подведение, вода, газопровод.

Помещение: подходит для складских помещений и хранения.

Условия сделки

Тип сделки: Сделка по договору

Об объекте

Площадь: 30 сот

Состояние: Участок условно-примыкающий, территория, земля и вода не сельхоз. назначения

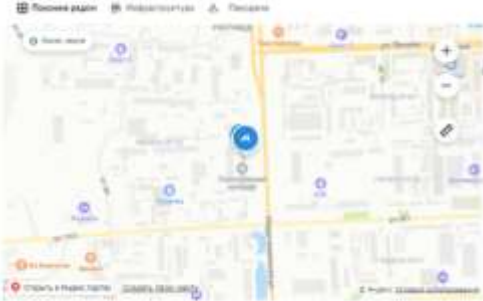
Место продажи: ИСД

Обременения: Нет

Коммуникации и удобства

Электричество: Есть, на участке 300 кВт

Подземные сети: Асфальтобетонные дороги



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



Объект № 4

Коммерческая земля, 0,7 га

16 500 000 Р

Цена за сотку: 23 875 000 Р

Наличие: 100%

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

Идентификационный номер: ID-49879309

Площадь участка: 0,7 га

Участок: Готовый к застройке: транспорт, вода и свет на участке, газопровод

Площадь здания: 2000 кв. м, высота 3 этажей, этаж 0,35 га. Асф. здание, отаплив. можно ввести при оборудовании на площадке различные виды бизнес для строительства зданий и сооружений, также имеются материалы, инструменты и т.д. Отдельно возведено отдельно стоящее здание РАЙОННОМУ ПОСТАПЛАТ, КРОКОВЫЙ ТОРТ, ТАКОЕ ВОСХОДИТ ИМЕЮЩИЙСЯ БАРТЕР

Условия сделки

Тип сделки: Сделка без посредников

Об объекте

Площадь: 0,7 га

Классификация участка: Готовый к застройке: транспорт, вода и свет на участке, газопровод, возможность

Планировка участка: Планировка, возможность

Инфраструктура: 100%

Оборудование: 100%

Коммунация и удобства

Электричество: Есть, во дворе: 600 кВт

Подключение: Есть, на месте: централизованно

Планировка: Инфраструктура: Парковка

Источники: Яндекс.Карты

16 500 000 Р

Цена за сотку: 23 875 000 Р

Наличие: 100%

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

Идентификационный номер: ID-49879309

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 5

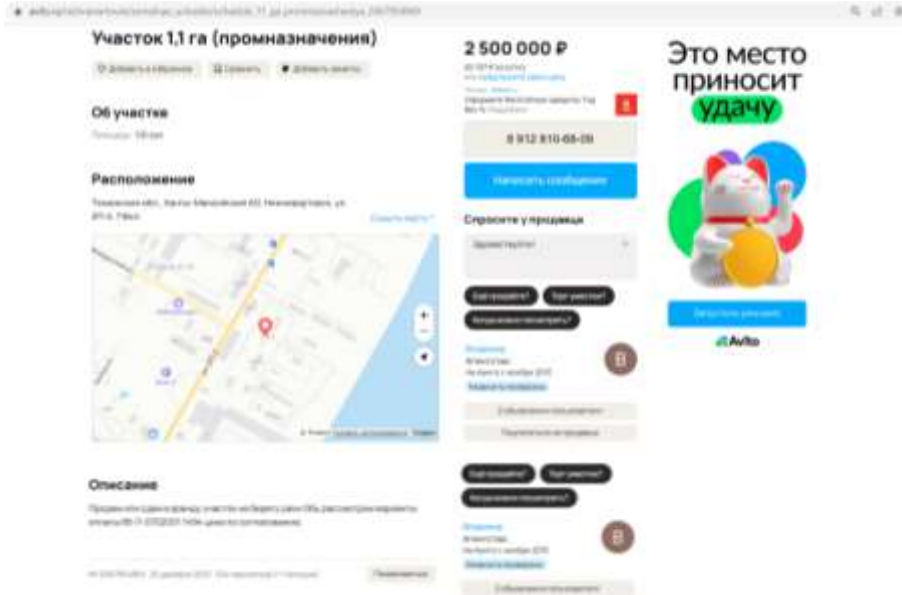
The screenshot displays an Avito listing for a plot of land. The main title is "Участок 100 сот. (промназначения)". The price is listed as 12 490 000 R. A prominent banner on the right side of the ad reads "Это место приносит удачу" (This place brings good luck) and features a cartoon cat holding a coin. The ad includes a main photograph of the plot, a smaller map showing its location, and a detailed description in Russian. The description mentions that the plot is 100 hectares, suitable for industrial or agricultural use, and is located in the Nizhnevartovsk region. It also notes that the plot is in good condition and has all necessary permits. The ad is posted by a user named "Александр" with a profile picture and a verified status. The Avito logo is visible at the bottom right of the ad.

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1152841420



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 6



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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 7

Участок 1,64 га (промназначения)

8 000 000 ₽

Это место приносит удачу

8 000 000 ₽

8 000 000 ₽

Расположение

Описание

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

01



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 8

Участок 3,38 га (промназначения)

17 500 000 Р

8 912 810-46-72

Строите у прощания

17 500 000 Р

8 912 810-46-72

Строите у прощания

Об участке

Площадь: 338 сот

Расположение

Томская обл., Завьяловский АД, Нововартовск, ул. ЗПЭС, 48/1

Описание

Продается земельный участок площадью 3379 кв. м. Земельный участок с утилизацией. Составляет: свободный участок, без ограничений. Воды, имеет все необходимые для хозяйственной деятельности земли и объект недвижимости. На участке расположен объект недвижимости для промышленного назначения. Участок расположен в границах территории, отведенной для размещения объектов складского назначения. Вдоль участка на территории расположен объект недвижимости. Удобная транспортная развязка. Инфраструктура: школа, детский сад, магазины, аптека, поликлиника.

Для объявления: номер объявления: Нововартовск 35106923. Контакт: Светлана Александровна

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



Объект № 9

The screenshot displays a real estate listing for commercial land. The main title is "Коммерческая земля, 44 сот." (Commercial land, 44 plots). The listing includes a 3D architectural rendering of a building on the plot, a list of photos, and a detailed description of the location and infrastructure. The price is listed as 2,700,000 RUB. The listing is managed by Olga Piskunova.

Коммерческая земля, 44 сот.
Ключ: 296019704 | Московская область | 19.07.2019 | Показать

Удобства:

2 700 000 Р
Стороны не совпадают
Подключить видеопрогулку
Площадь участка: 2 437 кв.м
Цена за кв.м: 41 344 Р
Наличие: 10/1

+7 982 210-40-54
+7 982 210-21-05
Наши услуги для клиентов: сообщения не работают
Если вы хотите оставить заявку, пожалуйста, напишите нам

Ольга Пискунова
Дополнить профиль

2 700 000 Р
Стороны не совпадают
Подключить видеопрогулку
Площадь участка: 2 437 кв.м
Цена за кв.м: 41 344 Р
Наличие: 10/1

+7 982 210-40-54
+7 982 210-21-05
Наши услуги для клиентов: сообщения не работают
Если вы хотите оставить заявку, пожалуйста, напишите нам

Ольга Пискунова
Дополнить профиль

2 700 000 Р
Стороны не совпадают
Подключить видеопрогулку
Площадь участка: 2 437 кв.м
Цена за кв.м: 41 344 Р
Наличие: 10/1

+7 982 210-40-54
+7 982 210-21-05
Наши услуги для клиентов: сообщения не работают
Если вы хотите оставить заявку, пожалуйста, напишите нам

Ольга Пискунова
Дополнить профиль

Условия сделки

Тип сделки	Сделка без посредников
------------	------------------------

Об объекте

Площадь	44 сот.
Состояние	Участок функционально, транспорт, связь и другие не готовы, земля не готова
Маневренность	Нет
Обременение	Нет

Коммуникации и удобства

Электричество	Есть, но требуется установка
Канализация	Нет, можно установить
Водоснабжение	Нет, можно установить
Подземные трубы	Адаптирование дорог

Планы:

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



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

Объект-аналог № 1

Коммерческая земля, 39,71 сот.

Цена: 2 500 000 Р

Площадь участка: 39,71 сот.

Участок: промышленный, транспортный, земля и вода не входят, арсенал

Предлагаю участок земли 0,4 га на первой линии. Это старый промышленный участок, 20 летняя гаража Невьякостанка, გადაქცევილი იყო დარბაზის უბანში (сделан из гаража Дачный и РЖД-Фабрика). Первая линия вдоль железной магистрали (показан объект), очень высокая стоимость, будь то инфраструктура, это оптимально и лучше. Никаких налогов, земли, никаких проблем. Разрешение использовать в качестве территории. Земельный участок (участок) с подвалом (арсенал). Требуется местная земля, с 1 км² земли на участке, но большой. Это проектная документация строительства объекта на этом участке. Документы готовы и проданы. Так и реально продать!

Надежда Кош, 3034176.

Условия сделки

Тип сделки: Сделка по договору

Об объекте

Площадь: 39,71 сот.

Категория: Участок промышленный, транспортный, земля и вода не входят, арсенал

Использование: Нет

Обременения: Нет

Цена за кв. м: 62 957 Р

Матрица: Нет

Контакт: +7 982 220-18-54

Новые заявки для клиентов, сообщения не приходят!

Сделка реальна, готовы ответить, проконсультируем!

Агент: ООО «Центр Экономического Содействия»

Агент: Надежда Кош

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект-аналог № 2

Участок 1,64 га (промназначения)

8 000 000 ₽

Это место приносит удачу

8 000 000 ₽

8 000 000 ₽

Расположение

Описание

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_164_ga_promnznacheniya_25234323
01



Объект-аналог № 3

Коммерческая земля, 44 сот.
Ключ: 296019704 | Московская область | 29.06.2019 | 29.06.2019

2 700 000 ₽

Площадь участка: 44 сот

Цена за кв. м: 61 364 ₽

Наличие: 70%

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

Ольга Писменская

Условия сделки

Тип сделки	Сделка по договору
------------	--------------------

Об объекте

Площадь	44 сот
Состояние	Участок функционально, транспорт, связь и инженерное хозяйство
Маневренность	Нет
Обременение	Нет

Коммуникации и удобства

Электричество	Есть, по границе участка
Канализация	Нет, можно организовать
Водоснабжение	Нет, можно организовать
Подземные сети	Адаптирование дорог

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



Источники информации для введения корректировок



ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²)

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оценочным значением V_о, S_о соответственно и ближайшим параметром из справочника V_{сп}, S_{сп} определяется с помощью коэффициентов:

V _о /V _{сп} или S _о /S _{сп}	на разницу в объеме		на разницу в площади	
	K _о	K _с	K _о	K _с
0,10-0,29	1,20	0,25-0,49	1,20	
0,30-0,49	1,20	0,50-0,85	1,10	
0,50-0,70	1,10	0,86-1,15	1,00	
0,71-1,20	1,00	1,16-1,50	0,95	
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93	

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

Для справочных показателей, в которых указан диапазон объема в (или) площади, следует в расчетах корректировок использовать БЛИЖАЙШЕЕ к объему в (или) площади оценываемого здания значение.

Пример. Оценываемое здание имеет площадь 2000 м², выбраный в справочнике объем имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

$$2000/2500 = 0,8$$

2500м² - ближайшее к оценываемому значению значение площади, данному соответственно в таблице соответствует коэффициент 1,1.

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

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

$$K_{сейс} = \frac{\alpha_1}{\alpha_2}$$

о. и. о. — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (базиса), и при сейсмичности j-ом районе расположения оценываемого объекта.

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

Таблица и карта области сейсмического районирования территории РФ приводятся отдельно в разделе справочника.

Корректирующий коэффициент доначисления (K_{пз})

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

Этот коэффициент определяется:

$$K_{пз} = \frac{П_{пз}}{П_{сп}}$$

где:

П_{пз} — усредненная величина доначислений, рассмотренная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочниках. Численное значение П_{пз} приведено в разделе «Объемности применяемые справочники».

П_{сп} — сложившаяся в районе расположения оценываемого здания стоимость между полной сметной стоимостью строительств здания по всем 12 главам сметного расчета плюс непрямые расходы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включенным в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль. Форма для расчета этого показателя приведена ниже:

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



УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ



2020

для условий строительства в Московской области, Россия



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

181

Индекс цен в строительстве

Индекс цен в строительстве

Код	Имя	Индекс цен в строительстве		Индекс цен в строительстве		Индекс цен в строительстве	
		Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6А	КС-7

Индекс цен в строительстве

Индекс цен в строительстве

Индекс цен в строительстве

Индекс цен в строительстве

Индекс цен в строительстве

Индекс цен в строительстве

Индекс цен в строительстве

Индекс цен в строительстве

Экономические районы, края, области	Индекс цен в строительстве		Индекс цен в строительстве		Индекс цен в строительстве	
	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве
Самарская область	1,029	0,720	0,933	0,829	0,728	0,745
Самарская область	0,709	0,813	0,677	0,734	0,624	0,663
Самарская область	0,621	0,336	0,484	0,722	0,251	0,566
Самарская область	0,633	0,399	0,317	0,521	0,601	0,633
Самарская область	0,839	0,846	0,699	0,740	0,844	0,634
Самарская область	0,873	0,310	0,251	0,601	0,483	0,332
Самарская область	0,751	0,707	0,689	0,696	0,621	0,844
Самарская область	0,822	0,772	0,751	0,812	0,731	0,729
Удмуртская область	0,736	0,833	0,620	0,881	0,691	0,705
Удмуртская область	0,934	0,838	0,825	0,871	0,839	0,827
Удмуртская область	0,853	0,862	0,748	0,834	0,760	0,769
Удмуртская область	0,801	0,722	0,739	0,780	0,741	0,773
Удмуртская область	0,807	0,755	0,743	0,750	0,785	0,808
Удмуртская область	0,855	0,763	0,804	0,806	0,814	0,830
Удмуртская область	0,906	0,800	0,819	0,784	0,822	0,814
Удмуртская область	0,716	0,822	0,575	0,783	0,630	0,678
Удмуртская область	0,757	0,895	0,624	0,757	0,682	0,709
Удмуртская область	0,872	0,847	0,684	0,800	0,842	0,876
Удмуртская область	0,868	0,747	0,735	0,790	0,757	0,792
Удмуртская область	0,924	0,871	0,862	0,849	0,885	0,903
Удмуртская область	0,892	0,829	0,811	0,754	0,828	0,885
Удмуртская область	1,215	0,840	1,010	0,802	0,850	0,882
Удмуртская область	1,267	1,125	1,208	1,078	1,165	1,158
Удмуртская область	1,004	0,933	0,897	0,832	0,899	0,946
Удмуртская область	0,913	0,760	0,718	0,791	0,759	0,793
Удмуртская область	0,902	0,626	0,610	0,578	0,637	0,844
Удмуртская область	1,061	0,628	0,588	0,698	0,748	0,809
Удмуртская область	1,131	1,105	1,256	0,972	0,988	1,040
Удмуртская область	0,915	0,840	0,841	0,912	1,175	1,156
Удмуртская область	0,842	0,661	0,630	0,633	0,664	0,806
Удмуртская область	1,072	0,934	0,931	0,931	0,944	0,981
Удмуртская область	1,956	1,832	1,860	1,929	1,850	1,872
Удмуртская область	0,867	0,848	0,922	0,841	0,966	1,004
Удмуртская область	1,002	0,653	0,915	0,870	0,899	0,924
Удмуртская область	1,059	1,028	0,849	1,009	0,988	1,051
Удмуртская область	1,090	1,067	0,927	1,141	1,026	1,045
Удмуртская область	1,091	1,037	1,077	0,864	1,052	1,060
Удмуртская область	1,581	1,396	1,559	1,344	1,302	1,453
Удмуртская область	1,098	1,445	1,862	1,327	1,484	1,493
Удмуртская область	1,614	1,942	1,800	1,415	1,640	1,687
Удмуртская область	0,991	0,981	1,016	0,720	0,530	0,846
Удмуртская область	0,642	0,828	0,828	0,962	0,790	0,852
Удмуртская область	0,885	0,846	0,855	0,967	0,810	0,801

© КО-ИНВЕСТ 2020

КО-ИНВЕСТ
www.coinvest.ru

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

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Выпуск 110

Июль 2020

МОСКВА
2020



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

53

Дата выпуска издания № 117 - 2021 г. 01.01-10.01	Уральский федеральный округ		Сибирский федеральный округ		Средние значения	
	Архангельская область	Свердловская область	Челябинская область	Алтайский край	Среднее значение	Среднее значение
2007 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2008 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2009 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2010 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2011 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2012 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2013 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2014 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2015 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2016 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2017 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2018 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2019 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2020 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2021 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000

2

Средние значения

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

53

Дата выпуска издания № 117 - 2021 г. 01.01-10.01	Уральский федеральный округ		Сибирский федеральный округ		Средние значения	
	Архангельская область	Свердловская область	Челябинская область	Алтайский край	Среднее значение	Среднее значение
2007 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2008 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2009 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2010 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2011 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2012 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2013 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2014 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2015 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2016 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2017 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2018 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2019 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2020 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2021 г.	1000	1000	1000	1000	1000	1000

© КО-ИНВЕСТ 2021

Выпуск 117 - октябрь 2021

КО-ИНВЕСТ
Мониторинг цен
Консалтинг-оценка-экспертиза
Строительный аудит-инжиниринг
Международный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве с 1992 г.»

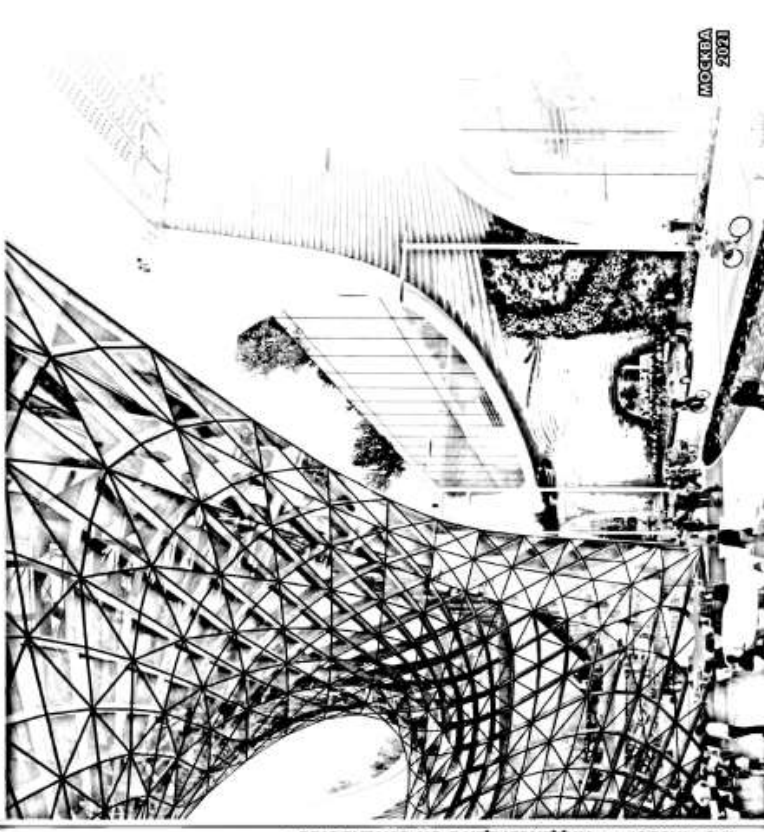
КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2058-641X



Июль 20 10 окт. 2021 г.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



МОСКВА 2021



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Выпуск 121 • Октябрь 2022

68

Дата введения смет- ных цен, период	Сибирский федеральный округ				Дальневосточный федеральный округ				Без НДС			
	Республика Тыва	Республика Хакасия	Томская область	Дальневосточная область	Амурская область	Бурятия	Иркутская область	Камчатский край	1,000	1,000	1,000	1,000
4 кв. 2021	0,9803	0,9818	0,9834	0,9829	0,9829	0,9817	0,9837	0,9837	0,9829	0,9817	0,9837	0,9837
Октябрь 2021	0,9807	0,9850	0,9833	0,9820	0,9802	0,9878	0,9821	0,9821	0,9802	0,9878	0,9821	0,9821
Ноябрь 2021	0,9853	0,9864	0,9868	0,9868	0,9867	0,9879	0,9891	0,9891	0,9867	0,9879	0,9891	0,9891
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0483	1,0485	1,0484	1,0484	1,0392	1,0382	1,0384	1,0384	1,0392	1,0382	1,0384	1,0384
Январь 2022	1,0221	1,0222	1,0219	1,0219	1,0195	1,0187	1,0190	1,0190	1,0195	1,0187	1,0190	1,0190
Февраль 2022	1,0450	1,0453	1,0451	1,0451	1,0379	1,0379	1,0380	1,0380	1,0379	1,0379	1,0380	1,0380
Март 2022	1,0889	1,0891	1,0891	1,0891	1,0890	1,0879	1,0882	1,0882	1,0890	1,0879	1,0882	1,0882
2 кв. 2022	1,0826	1,0830	1,0840	1,0840	1,0769	1,0699	1,0708	1,0708	1,0769	1,0699	1,0708	1,0708
Апрель 2022	1,0763	1,0764	1,0766	1,0766	1,0649	1,0639	1,0644	1,0644	1,0649	1,0639	1,0644	1,0644
Май 2022	1,0824	1,0827	1,0829	1,0829	1,0708	1,0699	1,0708	1,0708	1,0708	1,0699	1,0708	1,0708
Июнь 2022	1,0861	1,0867	1,0914	1,0914	1,0770	1,0763	1,0773	1,0773	1,0770	1,0763	1,0773	1,0773
3 кв. 2022	1,0966	1,0969	1,1003	1,1003	1,0957	1,0850	1,0957	1,0957	1,0957	1,0850	1,0957	1,0957
Июль 2022	1,0838	1,0862	1,0859	1,0813	1,0805	1,0815	1,0815	1,0815	1,0838	1,0862	1,0859	1,0813
Август 2022	1,0865	1,0869	1,0903	1,0857	1,0849	1,0857	1,0857	1,0857	1,0865	1,0869	1,0903	1,0857
Сентябрь 2022	1,1033	1,1045	1,1045	1,0901	1,0894	1,0900	1,0900	1,0900	1,1033	1,1045	1,1045	1,0901
4 кв. 2022 Прогноз	1,1129	1,1130	1,1130	1,0969	1,0962	1,0962	1,0966	1,0966	1,1129	1,1130	1,1130	1,0969
Октябрь 2022	1,1081	1,1092	1,1093	1,0945	1,0943	1,0943	1,0943	1,0943	1,1081	1,1092	1,1093	1,0945
Ноябрь 2022	1,1129	1,1139	1,1138	1,0989	1,0982	1,0982	1,0986	1,0986	1,1129	1,1139	1,1138	1,0989
Декабрь 2022	1,1177	1,1186	1,1183	1,1034	1,1028	1,1028	1,1029	1,1029	1,1177	1,1186	1,1183	1,1034

Дата введения смет- ных цен, период	Дальневосточный федеральный округ				Сибирский федеральный округ				Российская Федерация			
	Муниципаль- ная область	Приморский край	Республика Удмуртия	Республика Хакасия	Амурская область	Бурятия	Иркутская область	Камчатский край	1,000	1,000	1,000	1,000
4 кв. 2021	0,9824	0,9824	0,9820	0,9820	0,9820	0,9824	0,9824	0,9824	0,9824	0,9824	0,9824	0,9824
Октябрь 2021	0,9817	0,9802	0,9823	0,9823	0,9800	0,9801	0,9827	0,9827	0,9817	0,9802	0,9823	0,9823
Ноябрь 2021	0,9856	0,9871	0,9856	0,9856	0,9800	0,9879	0,9879	0,9879	0,9856	0,9871	0,9856	0,9856
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0040	1,0043	1,0071	1,0040	1,0040	1,0039	1,0046	1,0046	1,0040	1,0043	1,0071	1,0040
Январь 2022	1,0172	1,0210	1,0179	1,0168	1,0215	1,0213	1,0213	1,0213	1,0172	1,0210	1,0179	1,0168
Февраль 2022	1,0361	1,0420	1,0370	1,0347	1,0438	1,0434	1,0434	1,0434	1,0361	1,0420	1,0370	1,0347
Март 2022	1,0545	1,0638	1,0595	1,0529	1,0684	1,0682	1,0682	1,0682	1,0545	1,0638	1,0595	1,0529
2 кв. 2022	1,0666	1,0773	1,0666	1,0644	1,0644	1,0605	1,0794	1,0794	1,0666	1,0773	1,0666	1,0644
Апрель 2022	1,0609	1,0707	1,0626	1,0589	1,0732	1,0732	1,0732	1,0732	1,0609	1,0707	1,0626	1,0589
Май 2022	1,0669	1,0779	1,0685	1,0642	1,0685	1,0795	1,0795	1,0795	1,0669	1,0779	1,0685	1,0642
Июнь 2022	1,0721	1,0840	1,0745	1,0740	1,0740	1,0679	1,0840	1,0840	1,0721	1,0840	1,0745	1,0740
3 кв. 2022	1,0802	1,0920	1,0827	1,0785	1,0970	1,0937	1,0937	1,0937	1,0802	1,0920	1,0827	1,0785
Июль 2022	1,0761	1,0864	1,0786	1,0742	1,0925	1,0912	1,0912	1,0912	1,0761	1,0864	1,0786	1,0742
Август 2022	1,0832	1,0928	1,0827	1,0785	1,0925	1,0925	1,0925	1,0925	1,0832	1,0928	1,0827	1,0785
Сентябрь 2022	1,0943	1,0974	1,0968	1,0926	1,1018	1,1001	1,1001	1,1001	1,0943	1,0974	1,0968	1,0926
4 кв. 2022 Прогноз	1,0924	1,1065	1,0960	1,0913	1,1108	1,1067	1,1067	1,1067	1,0924	1,1065	1,0960	1,0913
Октябрь 2022	1,0863	1,1019	1,0909	1,0870	1,1049	1,1049	1,1049	1,1049	1,0863	1,1019	1,0909	1,0870
Ноябрь 2022	1,0924	1,1064	1,0950	1,0913	1,1108	1,1087	1,1087	1,1087	1,0924	1,1064	1,0950	1,0913
Декабрь 2022	1,0966	1,1110	1,0992	1,0956	1,1154	1,1145	1,1145	1,1145	1,0966	1,1110	1,0992	1,0956

Строитель-
ные работы

© КО-ИНВЕСТ 2022

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ
www.koinvest.ru

Мониторинг цен
• Консалтинг-оценка-экспертиза
• Строительный аудит-проектирование

Международный 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.

МОСКВА



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

69

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

Дата введения индекса цен, период	Сибирский федеральный округ				Дальневосточный федеральный округ				Классификационный код
	Республика Хакасия	Республика Тыва	Республика Алтай	Томская область	Иркутская область	Чукотская область	Хабаровский край	Магadanская область	
1 января 2022 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 кв. 2022	0,9883	0,9684	0,9920	0,9703	0,9700	0,9700	0,9700	0,9706	0,9706
Апрель 2022	0,9827	0,9620	0,9824	0,9645	0,9645	0,9645	0,9645	0,9640	0,9640
Май 2022	0,9817	0,9605	0,9808	0,9629	0,9629	0,9629	0,9629	0,9624	0,9624
Июнь 2022	0,9741	0,9747	0,9757	0,9758	0,9757	0,9757	0,9757	0,9754	0,9754
3 кв. 2022	0,9828	0,9630	0,9837	0,9637	0,9636	0,9636	0,9636	0,9641	0,9641
Июль 2022	0,9783	0,9788	0,9797	0,9797	0,9797	0,9797	0,9797	0,9792	0,9792
Август 2022	0,9820	0,9829	0,9830	0,9837	0,9837	0,9837	0,9837	0,9841	0,9841
Сентябрь 2022	0,9800	0,9871	0,9870	0,9877	0,9877	0,9877	0,9877	0,9880	0,9880
4 кв. 2022	0,9856	0,9857	0,9858	0,9859	0,9858	0,9858	0,9858	0,9863	0,9863
Октябрь 2022	0,9812	0,9814	0,9817	0,9817	0,9817	0,9817	0,9817	0,9819	0,9819
Ноябрь 2022	0,9858	0,9867	0,9858	0,9858	0,9858	0,9858	0,9858	0,9859	0,9859
Декабрь 2022	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2023	1,0021	1,0080	1,0085	1,0085	1,0085	1,0085	1,0085	1,0083	1,0083
Февраль 2023	1,0045	1,0044	1,0042	1,0042	1,0042	1,0042	1,0042	1,0041	1,0041
Февраль 2023	1,0091	1,0088	1,0090	1,0088	1,0088	1,0088	1,0088	1,0088	1,0088
Февраль 2023	1,0137	1,0133	1,0130	1,0129	1,0129	1,0129	1,0129	1,0125	1,0125
2 кв. 2023 Прогноз	1,0238	1,0233	1,0214	1,0214	1,0214	1,0214	1,0214	1,0209	1,0209
Апрель 2023	1,0183	1,0178	1,0171	1,0171	1,0171	1,0171	1,0171	1,0168	1,0168
Май 2023	1,0229	1,0223	1,0214	1,0214	1,0214	1,0214	1,0214	1,0209	1,0209
Июнь 2023	1,0375	1,0368	1,0357	1,0357	1,0357	1,0357	1,0357	1,0351	1,0351

Дата введения индекса цен, период	Дальневосточный федеральный округ				Российская Федерация			
	Магаданская область	Приморский край	Республика Саха (Якутия)	Хабаровский край	Самарская область	Владимирская область	Иркутская область	Челябинская область
1 января 2022 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 кв. 2022	0,9729	0,9694	0,9718	0,9711	0,9684	0,9684	0,9684	0,9680
Апрель 2022	0,9673	0,9633	0,9635	0,9661	0,9618	0,9618	0,9618	0,9620
Май 2022	0,9728	0,9693	0,9718	0,9709	0,9684	0,9684	0,9684	0,9681
Июнь 2022	0,9775	0,9764	0,9773	0,9763	0,9751	0,9751	0,9751	0,9749
3 кв. 2022	0,9848	0,9834	0,9847	0,9840	0,9832	0,9832	0,9832	0,9835
Июль 2022	0,9811	0,9794	0,9810	0,9801	0,9791	0,9791	0,9791	0,9796
Август 2022	0,9848	0,9834	0,9847	0,9840	0,9832	0,9832	0,9832	0,9835
Сентябрь 2022	0,9805	0,9805	0,9814	0,9817	0,9817	0,9817	0,9817	0,9816
4 кв. 2022	0,9862	0,9858	0,9861	0,9859	0,9857	0,9857	0,9857	0,9858
Октябрь 2022	0,9823	0,9819	0,9822	0,9819	0,9815	0,9815	0,9815	0,9817
Ноябрь 2022	0,9961	0,9958	0,9961	0,9959	0,9957	0,9957	0,9957	0,9959
1 кв. 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Декабрь 2022	1,0079	1,0068	1,0080	1,0084	1,0087	1,0087	1,0087	1,0085
Январь 2023	1,0238	1,0245	1,0240	1,0242	1,0242	1,0242	1,0242	1,0242
Февраль 2023	1,0279	1,0285	1,0280	1,0284	1,0287	1,0287	1,0287	1,0285
Март 2023	1,0319	1,0329	1,0320	1,0325	1,0328	1,0328	1,0328	1,0328
2 кв. 2023 Прогноз	1,0389	1,0387	1,0381	1,0381	1,0381	1,0381	1,0381	1,0379
Апрель 2023	1,0389	1,0379	1,0379	1,0379	1,0379	1,0379	1,0379	1,0377
Май 2023	1,0389	1,0379	1,0379	1,0379	1,0379	1,0379	1,0379	1,0377
Июнь 2023	1,0389	1,0379	1,0379	1,0379	1,0379	1,0379	1,0379	1,0377

© КО-ИНВЕСТ 2023

МОНИТОРИНГ ЦЕН
 КОНСАЛТИНГ-ОЦЕНКА-ЭКСПЕРТИЗА
 СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ-ИНИЦИАТИВ

www.koinvest.ru

МОСКВА 2023

ISSN 2658-641X

апрель 2023

Выпуск 123

Июль 31 кв. 2023г.

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



МОСКВА 2023

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

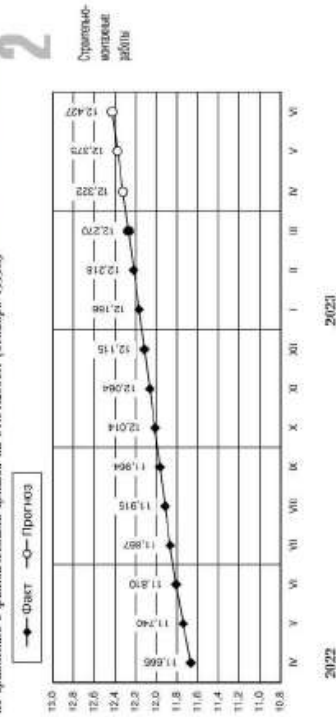
КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

93

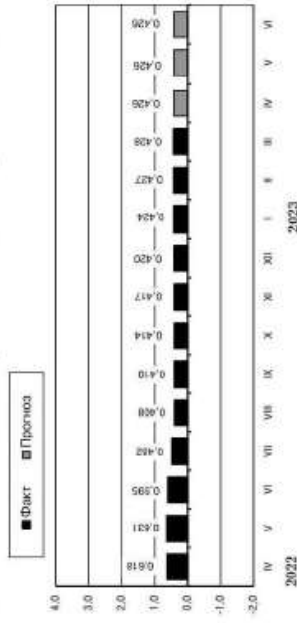
2.6. ПРОГНОЗ

ПРОГНОЗ ИНДЕКСОВ ЦЕН до июня 2023 г. на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

Данные не предназначены для самостоятельного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» на строительство с фискальными данными на 01.10.2006г. (декабрь 1999г.)



ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН на строительно-монтажные работы до июня 2023 г., %/месц.



Выпуск 123 • сентябрь 2023

© КО-ИНВЕСТ 2023

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2022

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 1.

Территориальные характеристики и корректирующие коэф. ициенты на локальное местоположение

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД 2022

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2022

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 2.

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие функциональное
назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг
Кoeffициенты капитализации

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2022

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты по локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

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

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку	1,00	
Областной центр		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79 - 0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69 - 0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,53
Под коммерческую застройку		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78 - 0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69 - 0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55 - 0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45 - 0,51



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/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. Продоление.

Земельные участки для размещения	Земельные участки для размещения
<p>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</p> <p>Обслуживание автопарков - Размещение парковочных или временных гаражей с навесом/открытыми местами, стоянок, автостояночных станций (бензиновых, газовых), заправки и магазинов сопутствующих товаров, заведений для оказания общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобилей такси и прачечных для автомобилей</p> <p>Принадлежность для ремонта и обслуживания автомобилей</p> <p>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</p>	<p>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</p> <p>Обслуживание автопарков - Размещение парковочных или временных гаражей с навесом/открытыми местами, стоянок, автостояночных станций (бензиновых, газовых), заправки и магазинов сопутствующих товаров, заведений для оказания общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобилей такси и прачечных для автомобилей</p> <p>Принадлежность для ремонта и обслуживания автомобилей</p> <p>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</p>



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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного опроса.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,84 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73 0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе: - Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85 0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,79

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88 0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91 0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77 0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71 0,76
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78 0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78 0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79 0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82 0,88

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 74. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка.

Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56 - 0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (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 II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.2. Значения скидок на торге на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торге, усредненные по городам России

Таблица 123. Значения скидки на торге на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4% - 19,3%
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД		
коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3% - 17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4% - 22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1% - 17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3% - 15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0% - 19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6% - 18,9%



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

← → 🏠 statnrl.ru/statistika/tyuka/statistika-na-01-04-2024/gornokirovskiy-kraj/ekonomicheskoe-soedeystvie/3452/prilybnost-investitsij-v-novoe-stroitelystvo-obektov-nedvizhimosti-v-tome-statistichesko-obshho-nachislenosti-na-01-04-2024-goda 🔍 📄 🌐



🏠 Главная | 📄 Статистика | 📄 Все публикации | 📄 **Тема публикации** | 📄 Публикации за 2024 | 📄 2023 | 📄 Публикации за 2022 | 📄 Публикации за 2021 | 📄 Публикации за 2020 | 📄 Публикации за 2019 | 📄 Публикации за 2018 | 📄 Публикации за 2017 | 📄 Публикации за 2016 | 📄 Публикации за 2015 | 📄 Публикации за 2014 | 📄 Публикации за 2013 | 📄 Публикации за 2012 | 📄 Публикации за 2011 | 📄 Публикации за 2010 | 📄 Публикации за 2009 | 📄 Публикации за 2008 | 📄 Публикации за 2007 | 📄 Публикации за 2006 | 📄 Публикации за 2005 | 📄 Публикации за 2004 | 📄 Публикации за 2003 | 📄 Публикации за 2002 | 📄 Публикации за 2001

Прибыльность, инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.04.2024 года

📄 Типичные рыночные ставки стоимости земельных участков (по состоянию на 01.04.2024)

📄 Типичные рыночные ставки стоимости земельных участков (по состоянию на 01.04.2024)

По состоянию на 01.04.2024

№	Объекты	Показатель прибыльности	Величина прибыли	Средняя стоимость
1	Жилые здания	0,32	0,14	0,08
2	Торговые помещения и здания	0,34	0,07	0,05
3	Общественные и другие общественные помещения и здания	0,32	0,08	0,04
4	Сельскохозяйственные здания	0,37	0,08	0,07
5	Производственные помещения и здания	0,36	0,07	0,03
6	Специализированные здания и строения на земельном участке, предназначенном для размещения объектов недвижимости	0,33	0,08	0,04

← → 🏠 statnrl.ru/statistika/tyuka/statistika-na-01-04-2024/gornokirovskiy-kraj/ekonomicheskoe-soedeystvie/3460/sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspluzitsii-tipichesnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2024-goda 🔍 📄 🌐



🏠 Главная | 📄 Статистика | 📄 Все публикации | 📄 **Тема публикации** | 📄 Публикации за 2024 | 📄 2023 | 📄 Публикации за 2022 | 📄 Публикации за 2021 | 📄 Публикации за 2020 | 📄 Публикации за 2019 | 📄 Публикации за 2018 | 📄 Публикации за 2017 | 📄 Публикации за 2016 | 📄 Публикации за 2015 | 📄 Публикации за 2014 | 📄 Публикации за 2013 | 📄 Публикации за 2012 | 📄 Публикации за 2011 | 📄 Публикации за 2010 | 📄 Публикации за 2009 | 📄 Публикации за 2008 | 📄 Публикации за 2007 | 📄 Публикации за 2006 | 📄 Публикации за 2005 | 📄 Публикации за 2004 | 📄 Публикации за 2003 | 📄 Публикации за 2002 | 📄 Публикации за 2001

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2024 года 1

📄 Типичные рыночные ставки стоимости земельных участков (по состоянию на 01.04.2024)

📄 Типичные рыночные ставки стоимости земельных участков (по состоянию на 01.04.2024)

По состоянию на 01.04.2024

№	Объекты недвижимости	Показатель ликвидности	Величина экспозиции	По периодам T		
				A - период	B - период	C - период
1	Земельные участки для размещения объектов (для размещения объектов на земельном участке, предназначенном для размещения объектов недвижимости)	3	11	7	6	7
2	Земельные участки для размещения объектов (для размещения объектов на земельном участке, предназначенном для размещения объектов недвижимости)	4	13	8	7	8
3	Земельные участки для размещения объектов (для размещения объектов на земельном участке, предназначенном для размещения объектов недвижимости)	1	22	13	11	14
4	Земельные участки для размещения объектов (для размещения объектов на земельном участке, предназначенном для размещения объектов недвижимости)	11	21	14	12	11

← → 🏠 statnrl.ru/statistika/tyuka/statistika-na-01-04-2024/gornokirovskiy-kraj/ekonomicheskoe-soedeystvie/3465/na-mashtab-razmera-obshchey-ploshchadi-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2024-goda 🔍 📄 🌐



🏠 Главная | 📄 Статистика | 📄 Все публикации | 📄 **Тема публикации** | 📄 Публикации за 2024 | 📄 2023 | 📄 Публикации за 2022 | 📄 Публикации за 2021 | 📄 Публикации за 2020 | 📄 Публикации за 2019 | 📄 Публикации за 2018 | 📄 Публикации за 2017 | 📄 Публикации за 2016 | 📄 Публикации за 2015 | 📄 Публикации за 2014 | 📄 Публикации за 2013 | 📄 Публикации за 2012 | 📄 Публикации за 2011 | 📄 Публикации за 2010 | 📄 Публикации за 2009 | 📄 Публикации за 2008 | 📄 Публикации за 2007 | 📄 Публикации за 2006 | 📄 Публикации за 2005 | 📄 Публикации за 2004 | 📄 Публикации за 2003 | 📄 Публикации за 2002 | 📄 Публикации за 2001

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2024 года

📄 Типичные рыночные ставки стоимости земельных участков (по состоянию на 01.04.2024)

📄 Типичные рыночные ставки стоимости земельных участков (по состоянию на 01.04.2024)

По состоянию на 01.04.2024

04/5*

1 - цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, руб./м. кв.

2 - общая площадь земельного участка, кв. м

3 - коэффициент корректировки

4 - коэффициент корректировки - степень двукратного роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка

В результате эффекта стремительно рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади

По состоянию на 01.04.2024

Земельный участок (площадь и категория земель)	К - коэффициент корректировки	Корректировка	Величина рыночной стоимости (R)
Земельный участок площадью до 1 тыс. кв. м	0,715	0,44	$R \cdot 0,715 \cdot 0,44$
от 1 тыс. кв. м до 10 тыс. кв. м	0,55	0,35	$R \cdot 0,55 \cdot 0,35$
от 10 тыс. кв. м до 40 тыс. кв. м	0,48	0,38	$R \cdot 0,48 \cdot 0,38$
более 40 тыс. кв. м	0,42	0,31	$R \cdot 0,42 \cdot 0,31$
Земельный участок (площадь и категория земель)	К - коэффициент корректировки	Корректировка	Величина рыночной стоимости (R)
Земельный участок площадью до 1 тыс. кв. м	0,423	0,36	$R \cdot 0,423 \cdot 0,36$
Земельный участок площадью более 1 тыс. кв. м	0,373	0,31	$R \cdot 0,373 \cdot 0,31$



Иллюстрации Объекта оценки





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»





Документы, предоставленные Заказчиком

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Бюллетень"

Федеральному центру
земельных отношений в сфере недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.08.2023, поступившего на рассмотрение 29.08.2023, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.08.2023г. № КУВН-001/2023-197313202			
Кадастровый номер:	86-04-0000018-1086		
Номер кадастрового квартала:	86-04-0000018		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71-319-001/001057020-1000, Кадастровый номер 86-04-000000-0000 71-119-001-001057020-1000; Условный номер 86-72-16056/2006-055		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Нижневартовский, пгт Плучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д.17		
Площадь:	1633		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	Производственный корпус		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Железобетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1988		
Кадастровая стоимость, руб.:	25550827.57		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86-04-0000018-503		
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 образований объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий или иных объектов комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
ПОЛНОЕ ИЛИ АББРЕВИАЦИОННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИДЬЮ Стороной: ФИДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Дата подписания: 27.08.2023 в 13:08:02		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.08.2023г. № КУВН-001/2023-197313202			
Кадастровый номер:	86-04-0000018-1086		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Коллекционер Алексей Владимирович, действующий(ая) на основании документа ** АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА		
ПОЛНОЕ ИЛИ АББРЕВИАЦИОННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИДЬЮ Стороной: ФИДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Дата подписания: 27.08.2023 в 13:08:02		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

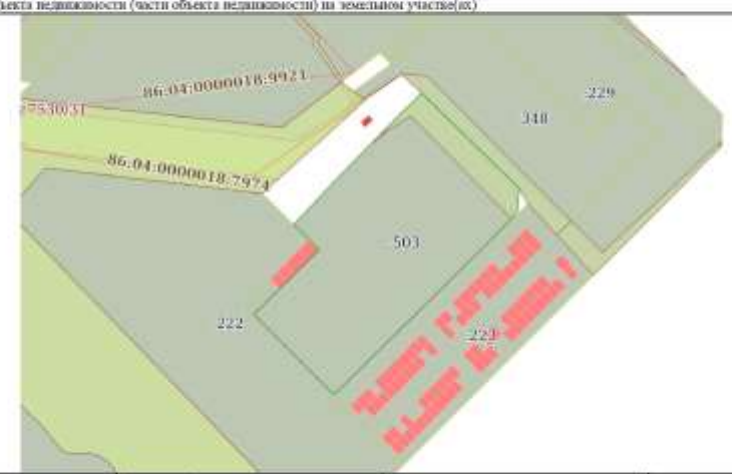
Сведения о зарегистрированных правах			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.08.2023г. № КУВН-001/2023-197313202			
Кадастровый номер: 86.04.0000018.1086			
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Муниципальное образование Нижневартовский 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 86-86-02/021/2010-0-768 20.05.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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 долевой собственности:		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 взыскании 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	Правоприменения и сведения о наличии государственных, 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		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
29.08.2023г. № КУВН-001/2023-197313202			
Кадастровый номер: 86.04.0000018.1086			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

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



I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование государственного учреждения или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и в каком смысле выданы	Должное участие граждан в общей собственности	Подпись лица, осуществляющего регистрацию записи
-------------	---	--	---	--

Акт приема-передачи строительного объекта и государственного диспозитива № 48

№ 111

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБОБЩЕННЫХ ПОВЕРЖЕННЫХ
ОБЪЕКТОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ИМУЩЕСТВЕННОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ»

ФГУП «Росстандартизация» - Федеральное БТИ[№]
по Ханты-Мансийскому АО - Югра
Новоурганское отделение

Область, республика, край Тиманская область, Ханты-Мансийский автономный округ
Район Новоурганский

Местонахождение нефти

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Название: Производственный корпус (Лог. К)

Район застройки Пионерная база
Населенный пункт агт. Излучинск
Улица Ул. Балыкина
№ дома 17
Корпус

Кадастровый номер земельного участка

Паспортный номер	71:119:001:001057020:1000
Регистрационный номер	070508:001:001057020:1000
Кадастровый номер	86:04:0000000:00000:71:119:001:001057020:1000

Паспорт составлен по состоянию на 7 мая 2008 г.

Сыромятская - О.С.
Баланова - В.И.



IV. Общие сведения

Целевое: Производственное

Использоване: По назначению

Количество мест (мощность): _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объёмов объекта и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование объекта и его частей	Объёмы для подсчёта площади по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём (куб.м)
1					
2					
3					
К	Производственный корпус	39,79*26,48	1445,1	10,6	15385

II. Эскизы площади земельного участка - кв. м.

по документам	Площадь участка	
	фактическая	вычисленная
1	2	3
		4445,1

занимаемая	Производственная площадь		прочая
	в	в	

III. Благоустройство - кв.м.

Водоотведение	ОГ ТЭЦ	Сточные		Центральное горячее водоснабжение	Иные					
		от ТЭЦ	от А/В		С централизованной водосл.	Газовый котёл	Другие котлы	С		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1831	0	1031	0	0	0	0	0	0	0	0

Канализация	Газоснабжение	Центральное	Жидкая теплонос.	Электрообж.	Лифты		Радио	Телефон	Воздушная	Сигнализация
					Пневматический	Грунтовые				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
1831	0	0	0	1831	0	0	0	0	0	0



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Период	Узна-ние по ак-там	Итого по ак-там	Итого по ак-там с учетом возврата	Итого по ак-там с учетом возврата и возврата	Платежи по актам		Итого по актам с учетом возврата		Итого по актам с учетом возврата и возврата
					по актам	по актам с учетом возврата	по актам	по актам с учетом возврата	
Итого по 1-му этапу со встройкой									
Итого:									
Общая оплата: Оплата: 1 631,0 1 472,6 158,4									
Итого: 1 631,0 1 472,6 158,4									
В том числе:									
по актам К 1631,0 1472,6 158,4									
Всего по зданию:									
1 631,0 1 472,6 158,4									

Период	Узна-ние по ак-там	Итого по ак-там	Итого по ак-там с учетом возврата	Итого по ак-там с учетом возврата и возврата	Платежи по актам		Итого по актам с учетом возврата		Итого по актам с учетом возврата и возврата
					по актам	по актам с учетом возврата	по актам	по актам с учетом возврата	
ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЗИЦИОННОМУ ПЛАНУ Производственный корпус									
Итого по помещению 1001									
К 1 1001 1 Помещение 1001.01 1001.01 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 2 Помещение 1001.02 1001.02 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 3 Коридор 1001.03 1001.03 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 4 Помещение 1001.04 1001.04 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 5 Помещение 1001.05 1001.05 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 6 Помещение 1001.06 1001.06 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 7 Коридор 1001.07 1001.07 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 8 Сан.узел 1001.08 1001.08 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 9 Помещение 1001.09 1001.09 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 10 Помещение 1001.10 1001.10 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 11 Помещение 1001.11 1001.11 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 12 Помещение 1001.12 1001.12 0 0 0 0 0 0 0 0									
Итого по помещению 1001 1345,3 1298,9 46,2									
Итого по помещению 1002									
К 1 1002 13 Помещение 1002.13 1002.13 0 0 0 0 0 0 0 0									
Итого по этажу 1									
К 1 1001 14 Помещение 1001.14 1001.14 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 15 Коридор 1001.15 1001.15 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 16 Помещение 1001.16 1001.16 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 17 Помещение 1001.17 1001.17 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 18 Помещение 1001.18 1001.18 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 19 Помещение 1001.19 1001.19 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 20 Помещение 1001.20 1001.20 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 21 Коридор 1001.21 1001.21 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 22 Помещение 1001.22 1001.22 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 23 Помещение 1001.23 1001.23 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 24 Коридор 1001.24 1001.24 0 0 0 0 0 0 0 0									
К 1 1001 25 Коридор 1001.25 1001.25 0 0 0 0 0 0 0 0									
Итого по помещению 1001 230,5 118,3 112,2									
Итого: Встройки 230,5 118,3 112,2									



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
государственный орган регистрации прав

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

На основании запроса от 03.04.2024, поступившего на рассмотрение 03.04.2024, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2024г. № КУВН-001/2024-94016886			
Кадастровый номер:		86:04:0000018:11.700	
Номер кадастрового квартала:		86:04:0000018	
Дата присвоения кадастрового номера:		21.03.2024	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский р-н, пгт.Истуканск, ул.Балыкина,17	
Площадь, м2:		5050 +/- 25	
Кадастровая стоимость, руб:		4957484	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		86:04:0000018:8110, 86:04:0000018:1086	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Васильерова Ирина Николаевна, действующий(ая) на основании документа ** АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА	

Итого наименования должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Субъект: ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО Вид документа: ЗАЯВЛЕНИЕ НА РЕГИСТРАЦИЮ РЕГИСТРАЦИОННО-КАДАСТРОВЫЙ РАЙОН Действителен с 27.06.2024 по 30.06.2024	Инициалы, фамилия

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2024г. № КУВН-001/2024-94016886			
Кадастровый номер:		86:04:0000018:11.700	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Нижневартовский 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 86:04:0000018:11700-86:050/2024-1 21.03.2024 13:28:54
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого и силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	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	

Итого наименования должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Субъект: ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО Вид документа: ЗАЯВЛЕНИЕ НА РЕГИСТРАЦИЮ РЕГИСТРАЦИОННО-КАДАСТРОВЫЙ РАЙОН Действителен с 27.06.2024 по 30.06.2024	Инициалы, фамилия



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 3			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2024г. № КУ/ВН-001/2024-94016886			
Кадастровый номер:		86:04:0000018:11:709	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

		
ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСАТЕЛЯ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 - Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2024г. № КУ/ВН-001/2024-94016886			
Кадастровый номер:		86:04:0000018:11:709	
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб 1:1000		
ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСАТЕЛЯ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Документы на осуществление оценочной деятельности

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
344022, с. Ростки-на-Дону
ул. М. Горького, д. 34Б/28, офис 508
Тел./факс: (863) 259-42-29
тел./факс: (863) 259-42-30
WWW.SROVSOJ.RU
e-mail: info-sro@yandex.ru

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

ВЫПИСКА

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Скрипник Надежда Анатольевна
(фамила, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя как полное наименование организации)
в том, что Скрипник Надежда Анатольевна
(фамила, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика)
является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков (Регистрационный № 0005 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 01.07.2022 года. № регистрации № 1524
(основания и даты вхождения в саморегулируемую организацию оценщиков)
(основания и даты вхождения при осуществлении оценочной деятельности)
КА № 021199-1 «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 года
КА № 05916-2 «Оценка движимого имущества» от 07.06.2023 года
(основания и квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(имеет ли оценщик дополнительные виды специальностей, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставляются по состоянию на **06.02.2024** года.

Дата составления выписки **06.02.2024** года.

Исполнительный директор Ассоциации «МСО» М.Е. Чалова

СВИДЕТЕЛЬСТВО

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕДР СРО от 11.12.2007 г.

№ 1524
Регистрационный номер в реестре

«01» февраля 2022 г.
Дата регистрации в реестре

Оценщик:
**Скрипник
Надежда Анатольевна**

ИНН 720410843045

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства до «31» декабря 2024 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Годенко



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Диплом с ограниченной ответственностью "Центр экономического содействия" (ОГРН: 1077203038956)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 793494

Настоящий диплом выдан Смирных Надежда Анатольевна

в том, что он(а) с 09 октября 2008 г. по сентябрь 2008 г. прошёл(а) профессиональную переподготовку в (им) Бурганском государственном университете

по программе «Целевая стоимость предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от сентябрь 2008 удостоверяет право (соответствие квалификации) Смирных Надежда Анатольевна на ведение предпринимательской деятельности в сфере «Целевая стоимость предприятия (бизнеса)»

Генеральный директор ООО «Центр экономического содействия» Мурман

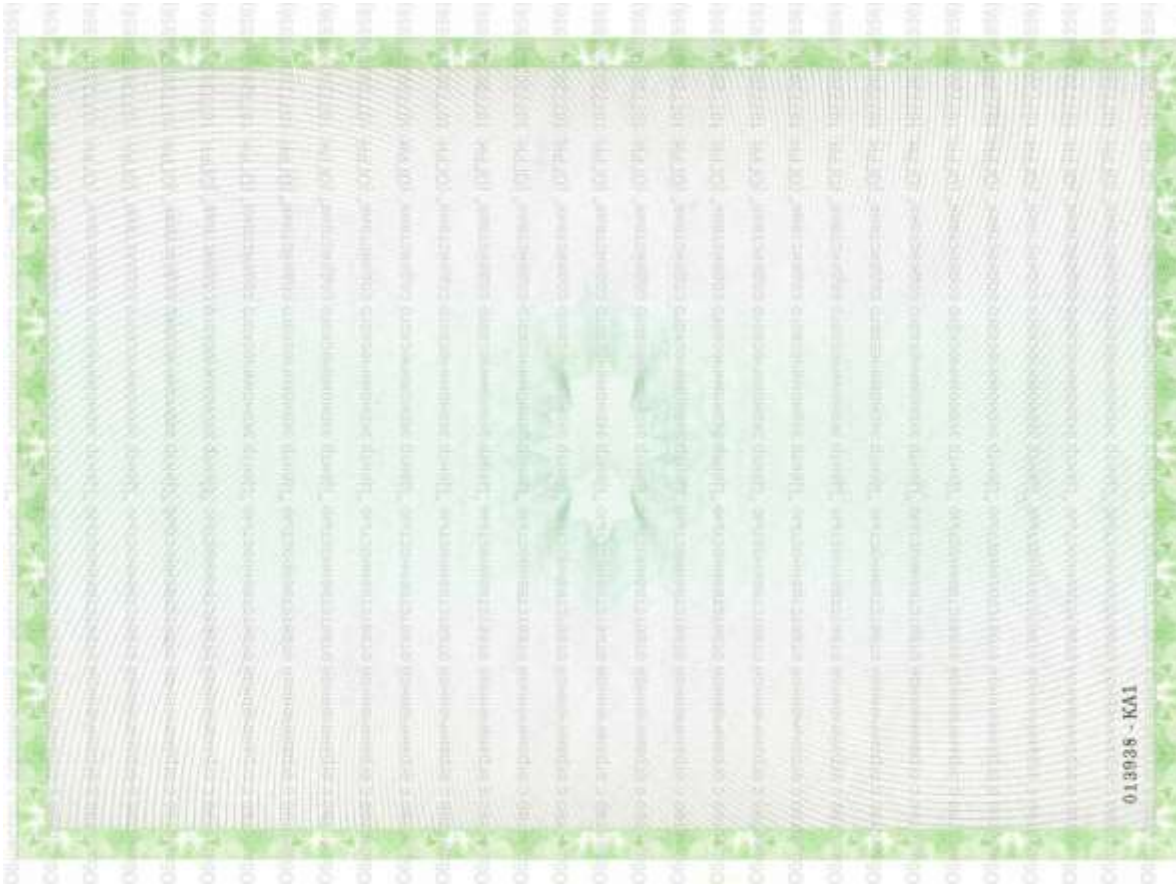
№ 2008

Диплом с ограниченной ответственностью "Центр экономического содействия" (ОГРН: 1077203038956)

Диплом является государственными документами о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 82



013938 - КА1



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021199-1 от 11 июля 2021 г. №021

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Скрипник Надежде Анатольевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 11 июля 2021 г. № 203

Директор *[Подпись]* А.С. Булкин

Квалификационный аттестат выдан в три года и действует
до 11 июля 2024 г.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

14. **Включенная опись** составляется по решению арбитражного суда в соответствии с требованиями ст. 101.13 Закона от 26.07.2019 № 202-ФЗ. Включенная опись составляется по решению арбитражного суда в соответствии с требованиями ст. 101.13 Закона от 26.07.2019 № 202-ФЗ. Включенная опись составляется по решению арбитражного суда в соответствии с требованиями ст. 101.13 Закона от 26.07.2019 № 202-ФЗ.

Министерство «Справочное бюро» г. Москва
 Адрес: Москва, ул. Мясницкая, д. 10/12, стр. 1
 Контакт: +7 (495) 334-1888
 Сайт: www.moscow.gov.ru

Справочное бюро «Справочное бюро» г. Москва
 Адрес: Москва, ул. Мясницкая, д. 10/12, стр. 1
 Контакт: +7 (495) 334-1888
 Сайт: www.moscow.gov.ru



С.А. Смирнов
 Исполнительный директор

10.14. Исполнитель обязан возместить потерпевшему все понесенные им расходы, связанные с возмещением ущерба, причиненного в результате нарушения обязательств по договору. Исполнитель обязан возместить потерпевшему все понесенные им расходы, связанные с возмещением ущерба, причиненного в результате нарушения обязательств по договору. Исполнитель обязан возместить потерпевшему все понесенные им расходы, связанные с возмещением ущерба, причиненного в результате нарушения обязательств по договору.

10.15. Исполнитель обязан возместить потерпевшему все понесенные им расходы, связанные с возмещением ущерба, причиненного в результате нарушения обязательств по договору. Исполнитель обязан возместить потерпевшему все понесенные им расходы, связанные с возмещением ущерба, причиненного в результате нарушения обязательств по договору. Исполнитель обязан возместить потерпевшему все понесенные им расходы, связанные с возмещением ущерба, причиненного в результате нарушения обязательств по договору.

10.16. Исполнитель обязан возместить потерпевшему все понесенные им расходы, связанные с возмещением ущерба, причиненного в результате нарушения обязательств по договору. Исполнитель обязан возместить потерпевшему все понесенные им расходы, связанные с возмещением ущерба, причиненного в результате нарушения обязательств по договору. Исполнитель обязан возместить потерпевшему все понесенные им расходы, связанные с возмещением ущерба, причиненного в результате нарушения обязательств по договору.

С.А. Смирнов
 Исполнительный директор

