



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»



Н. А. Скрипник

04 сентября 2023 года

ОТЧЕТ

№ 6070/23

об оценке объекта оценки – Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002

Заказчик:	Муниципальное казенное учреждение Нижневартовского района «Управление имуществом и земельными ресурсами»
Дата оценки:	04 сентября 2023 г.
Срок проведения оценки:	30 августа 2023 г. – 04 сентября 2023 г.
Дата составления отчета:	04 сентября 2023 г.

г. Тюмень, 2023



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

04 сентября 2023 г.

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

Уважаемая Нелли Леонидовна!

В соответствии с Договором № Д1001-23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества от 09 января 2023 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведена оценка Объекта оценки – **Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002** (Далее – Объект оценки).

Оценка Объекта оценки произведена по состоянию на **04 сентября 2023 года**.

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

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002	1 597 000,00 (Один миллион пятьсот девяносто семь тысяч рублей 00 копеек)	1 330 833,33 (Один миллион триста тридцать тысяч восемьсот тридцать три рубля 33 копейки)

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 отдельно, 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»





ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	6
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	6
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	6
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	6
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	6
1.4. Порядковый номер отчета	7
1.5. Дата составления отчета	7
1.6. Основание для проведения оценки	7
1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. Объект оценки	8
2.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	8
2.3. Имущественные права на Объект оценки и их ограничения	8
2.4. Сведения об ограничениях (обременениях)	8
2.5. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	8
2.6. Цель оценки	8
2.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	9
2.8. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	9
2.9. Соблюдение требований законодательства	9
2.10. Форма представления итоговой величины стоимости	9
2.11. Вид стоимости	9
2.12. Дата оценки	9
2.13. Срок проведения оценки	9
2.14. Дата осмотра Объекта оценки	9
2.15. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	9
2.16. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	9
2.17. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	10
2.18. Форма составления отчета об оценке	10
2.19. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	10
2.20. Иные специфические требования к отчету об оценке	10
2.21. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин ..	10
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	11
3.1. Заявление о соответствии	11
3.2. Заявление о соблюдении	12
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика	13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
4.1. Сведения о заказчике оценки	14
4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки	14
4.1.2. Полное наименование	14
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	14
4.1.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН	14



4.1.5.	Место нахождения	14
4.2.	Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	14
4.2.1.	Фамилия, имя, отчество оценщика	14
4.2.2.	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.....	14
4.2.3.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.....	14
4.2.4.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости.....	14
4.2.5.	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	15
4.2.6.	Стаж работы в оценочной деятельности	15
4.2.7.	СНИЛС оценщика.....	15
4.2.8.	Место нахождения оценщика	15
4.2.9.	Номер контактного телефона.....	15
4.2.10.	Адрес электронной почты	15
4.2.11.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	15
4.2.11.1.	Организационно-правовая форма	15
4.2.11.2.	Полное наименование	15
4.2.11.3.	ОГРН	15
4.2.11.4.	Дата присвоения ОГРН.....	15
4.2.11.5.	Место нахождения	15
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	15
4.3.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	15
5.	<i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>16</i>
5.1.	Ограничения и пределы применения полученного результата	16
5.2.	Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	16
5.2.1.	Общие допущения и ограничения	16
5.2.2.	Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки	18
5.2.3.	Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах	19
6.	<i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	<i>20</i>
6.1.	Информация о федеральных стандартах оценки.....	20
6.2.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки.....	20
6.3.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки.....	21
7.	<i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</i>	<i>22</i>
7.1.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	22
7.1.1.	Сведения об имущественных правах	22
7.1.2.	Сведения об обременениях.....	22
7.1.3.	Сведения о физических свойствах Объекта оценки	22
7.1.4.	Факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	23
7.1.5.	Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки	26
7.1.6.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	26
7.1.7.	Информация о текущем использовании Объекта оценки	27



7.1.8.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	27
7.1.9.	Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	27
7.2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	27
8.	<i>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	28
8.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	28
8.1.1.	Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	28
8.1.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе	29
8.1.3.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	30
8.1.4.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	30
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	30
8.3.	Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится Объект оценки.....	31
8.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	33
8.5.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	35
8.6.	Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов	35
8.7.	Выводы	40
9.	<i>АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	41
10.	<i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	42
10.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	42
10.2.	Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов	42
10.2.1.	Затратный подход	42
10.2.1.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	42
10.2.1.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	42
10.2.2.	Сравнительный подход	43
10.2.2.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ..	43
10.2.2.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	43
10.2.3.	Доходный подход.....	53
10.2.3.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	53
10.2.3.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	54
11.	<i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</i>	55
11.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	55
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..	55
11.3.	Итоговое значение стоимости Объекта оценки	55
	<i>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</i>	57



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002
Кадастровый (или условный) номер	86:11:0000000:75742
Оцениваемая площадь, кв. м	327,5
Этаж	1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-72-16/005/2009-769 от 03.04.2009 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-001/2023-197313195

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

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

Затратный подход не применялся

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

Таблица 1.2. Результаты оценки при применении сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002	1 596 563

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

Доходный подход не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

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

Таблица 1.3. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002	1 597 000,00 (Один миллион пятьсот девяносто семь тысяч рублей 00 копеек)	1 330 833,33 (Один миллион триста тридцать тысяч восемьсот тридцать три рубля 33 копейки)



1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 6070/23

1.5. Дата составления отчета

04 сентября 2023 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является Договор № Д1001-23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества от 09 января 2023 года, между Муниципальным казенным учреждением Нижневартковского 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

Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002.

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 – Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002.

2.3. Имущественные права на Объект оценки и их ограничения

Таблица 2.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-72-16/005/2009-769 от 03.04.2009 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-001/2023-197313195

2.4. Сведения об ограничениях (обременениях)

Таблица 2.2. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002
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-001/2023-197313195

2.5. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки

Право собственности без учета ограничений (обременений).

2.6. Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объекта оценки, для принятия управленческих решений.



2.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

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

Оценщику не известны.

2.9. Соблюдение требований законодательства

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

2.10. Форма представления итоговой величины стоимости

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

2.11. Вид стоимости

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

2.12. Дата оценки

04 сентября 2023 г.

2.13. Срок проведения оценки

30 августа 2023 г. – 04 сентября 2023 г.

2.14. Дата осмотра Объекта оценки

04 сентября 2023 г.

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

Заказчиком предоставлены документы, количественно и качественно характеризующие Объект оценки.

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

Отраслевые эксперты не привлекались.



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

Согласно Договору № Д1001-23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества от 09 января 2023 года, допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка, отсутствуют.

2.18. Форма составления отчета об оценке

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

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

Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.

2.20. Иные специфические требования к отчету об оценке

Не предусмотрены.

2.21. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин

Не требуется.



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии¹

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

¹ 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.



свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – 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 соблюдении²

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,

² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.



установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной 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 Оценщика³

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/>

³ 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 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2023 г. по 04.08.2024 г.

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года

4.2.7. СНИЛС оценщика

090-923-363 71

4.2.8. Место нахождения оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.9. Номер контактного телефона

8 (3452) 533-193

4.2.10. Адрес электронной почты

osenka72@mail.ru

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

4.2.11.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.11.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

4.2.11.3. ОГРН

1077203038956

4.2.11.4. Дата присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

4.2.11.5. Место нахождения

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

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

Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1522 PL 0041 от 15.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

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

Не привлекались.



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

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

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

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

5.2.1. Общие допущения и ограничения

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

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

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

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

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки.

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

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

- Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку 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: *Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002.*

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 7.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-72-16/005/2009-769 от 03.04.2009 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-001/2023-197313195

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 7.2. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002
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-001/2023-197313195

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 7.3. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002
Кадастровый (или условный) номер	86:11:0000000:75742
Оцениваемая площадь, кв. м	327,5
Этаж	1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-72-16/005/2009-769 от 03.04.2009 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-001/2023-197313195

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

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

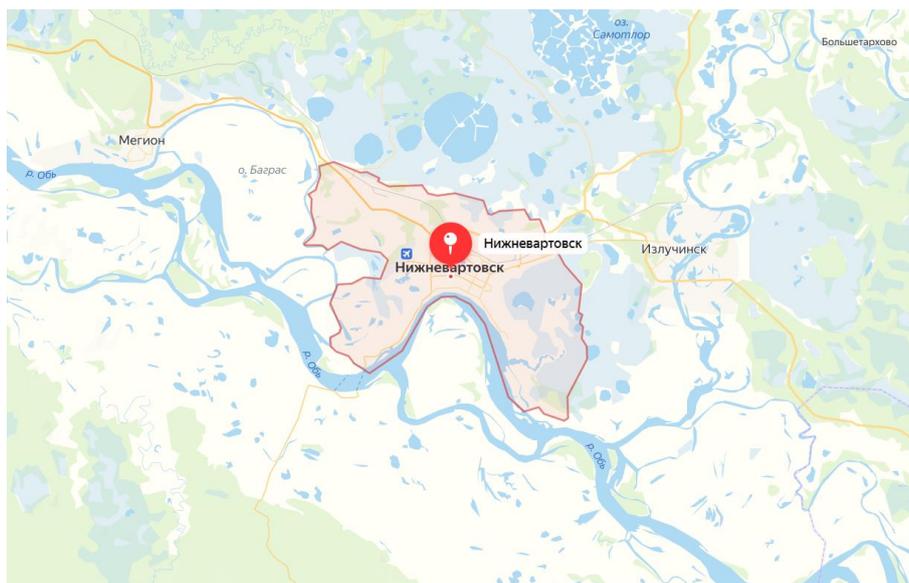


Рисунок 7.1. Местонахождение города Нижневартовска

Нижневартовск расположен в континентальной климатической зоне. Климат характеризуется продолжительной зимой, длительным залеганием снежного покрова (200-210



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

дней), короткими переходными сезонами, поздними весенними и ранними осенними заморозками, коротким безморозным периодом (100-110 дней), коротким летом (10-14 недель). Зима характеризуется значительной межсуточной изменчивостью температуры воздуха, средняя величина которой составляет 5°C.

Годовой ход осадков относится к континентальному типу. В холодный период выпадает около 20% годовой суммы. Большая часть их выпадает в первые месяцы зимы. Максимальное за год количество осадков выпадает в летние месяцы года – с июня по август. В отдельные годы количество атмосферных осадков может значительно отклоняться от нормы. Годовой минимум осадков отмечается в феврале. Снежный покров образуется в октябре – начале ноября, а его сход наблюдается в конце апреля – начале мая.

Как и весь округ приравнен к районам Крайнего Севера.

Среднегодовая температура воздуха – 0,9°C. Относительная влажность воздуха – 78%. Средняя скорость ветра – 3,5 м/с.

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

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

Рисунок 7.2. Климат города Нижневартовска

Вартовский Яр как пригодное для швартовки пароходов место упоминается с середины 1870-х годов. В 1888 году здесь была основана Нижне-Вартовская пристань. Первоначально пристань была только хозяйственным объектом, но в начале 20 века около неё возникло постоянное поселение.

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

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

В период 1909-1917 годы село Вартовское ниже реки Оби входило в Тобольскую губернию, Сургутского уезда, Локосовской инородческой волости на земском тракте. Однако, в соседней Лумпоповской инородческой волости существовала и Верхне Вартовская юрта при реке Обь. В феврале 1965 года Нижневартовск был объявлен комсомольской стройкой, из разных уголков страны сюда поехала не только молодёжь, но и семейные пары. 1 мая 1965 года было создано СМУ-5 (строительно-монтажное управление № 5).

9 марта 1972 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР посёлок преобразован в город Нижневартовск. 19 октября того же года открылось воздушное сообщение Нижневартовск – Москва.

В 1975-1976 годах построена железная дорога до Сургута, благодаря чему организовано пассажирское движение.

В 2010-х годах город начал активно застраиваться на восток – всего за несколько лет возникло сразу несколько новых микрорайонов. Строительный бум стал крупнейшим со времён 70-80-х годов. Центр города также украсило множество новых зданий, как жилого, так и общественного назначения.

В 2013 году была сформирована концепция Нижневартовской агломерации и её долгосрочного развития, в которую помимо Излучинска, Мегиона, Лангепаса и Радужного также



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

включили относящийся к Томской области город Стрежевой. В 2014 году с последним была налажена прочная автомобильная связь благодаря окончанию строительства моста через реку Вах.

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

Рисунок 7.3. Численность населения города Нижневартовска

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

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

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

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

Обслуживанием электрохозяйства Нижневартовска занимается ОАО «Горэлектросеть».

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

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

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

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Объект оценки – Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002.

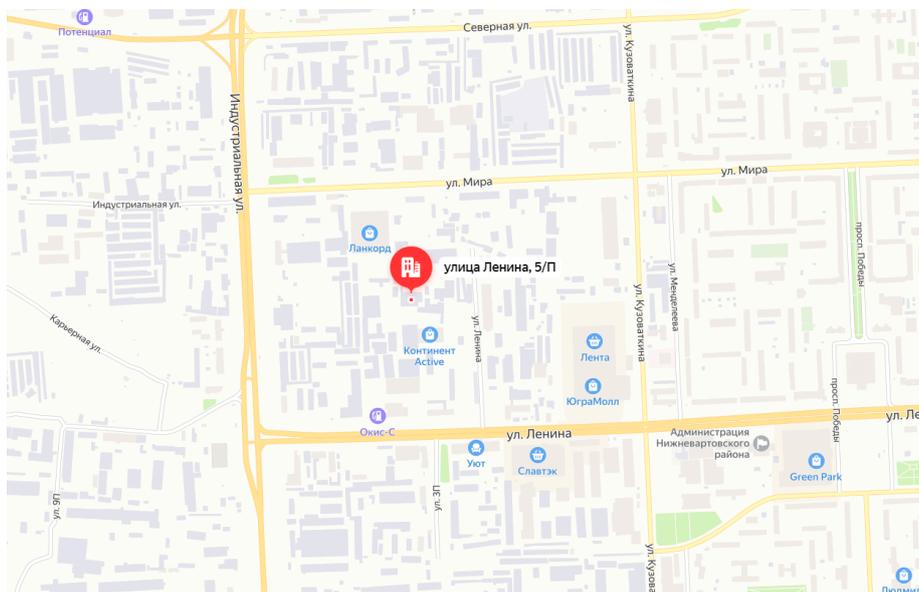


Рисунок 7.4. Район местонахождения Объекта оценки

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.

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

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

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

- Движимое имущество;
- Недвижимое имущество.

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

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам



относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку Объект оценки относится к недвижимому имуществу.

7.1.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки

На основе визуального осмотра, а также согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки используется в качестве встроенного помещения производственно-складского назначения.

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-001/2023-197313195;
- Свидетельство о государственной регистрации права 72 НЛ 242614 от 25.03.2009 г.;
- Кадастровый паспорт помещения от 05.11.2008 г.;
- Выкопировка встроенных помещений № 1002, 1003.



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-июнь 2023 года

Таблица 8.1. Основные показатели ВВП, инвестиций

	1 квартал 2023 г.	В % к 1 кварталу 2022 г.	Справочно: 1 квартал 2022 г. в % к 1 кварталу 2021 г.
Валовой внутренний продукт	35 999,1 ¹⁾	98,2	103,0
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	4 635,8	100,7	113,8

1) Первая оценка.

Таблица 8.2. Основные показатели доходов

	1 полугодие 2023 г.	В % к 1 полугодию 2022 г.	Справочно: 1 полугодие 2022 г. в % к 1 полугодию 2021 г.
Реальные располагаемые денежные доходы	-	104,7 ²⁾	101,0 ³⁾

2) Оценка.

3) Предварительные данные.

Таблица 8.3. Основные показатели промышленной и социальной сферы

Показатель	Июнь 2023 г.	В % к		1 полугодие 2023 г. в % к 1 полугодию 2022 г.	Справочно:		1 полугодие 2022 г. в % к 1 полугодию 2021 г.
		июню 2022 г.	маю 2023 г.		июню 2022 г. в % к	1 полугодие 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	108,9	104,3	103,3	95,0	104,1	100,1
Индекс промышленного производства	-	106,5	101,5	102,6	97,5	102,1	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	504,3	102,6	103,7	102,9	108,2	104,0	107,3
Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади жилых помещений	8,9	109,1	123,7	99,1	105,6	118,5	144,2
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	434,7	98,3	95,3	97,5	94,6	92,6	100,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,0	101,9	94,5	101,4	97,3	92,1	101,2
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	3 833,1	110,0	101,5	101,1	90,6	100,9	97,3
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	1 207,7	104,6	99,9	103,8	103,2	101,0	107,7
Индекс потребительских цен	-	103,3	100,4	105,6	115,9	99,7	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	100,0	100,0	93,3	111,3	96,1	122,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	2,4	79,7	97,7	82,8	82,5	100,2	77,2
Численность официально	0,5	74,4	97,9	77,8	57,9	100,5	38,8



зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек							
---	--	--	--	--	--	--	--

Таблица 8.4. Основные показатели заработной платы

Показатель	Май 2023 г.	В % к		Январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г.	Справочно:		
		маю 2022 г.	апрелю 2023 г.		май 2022 г. в % к		январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.
					маю 2021 г.	апрелю 2022 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (номинальная)	72 851	116,1	102,4	112,4	110,0	100,2	112,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (реальная)	-	113,3	102,1	106,0	93,9	100,1	99,1

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>.

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

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

Таблица 8.5. Основные показатели

	Июнь 2023 г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-июнь 2023 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно
					январь-июнь 2022 г. в % к январю-июню 2021 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	98,9	-	98,8	104,0
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн. рублей	32 879,3	97,3	21 0744,0	104,6	103,7
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	71 731	82,0	355 997	92,1	147,0
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км	190,5	110,0	1 142,5	102,6	91,3
Оборот розничной торговли, млн. рублей	44 219,9	115,0	262 876,0	106,8	96,5
Объем платных услуг населению, млн. рублей	14 102,1	102,3	83 329,8	102,2	107,4
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода	-	100,1	-	101,8	109,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾	-	96,0	-	72,2	134,1
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода	-	95,8	-	97,5	116,2
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода	-	107,2	-	108,3	111,6
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода	-	175,3	-	176,1	101,8



Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ (номинальная), рублей	115 411	117,1	100 548	111,6	110,7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ (реальная), рублей	-	117,6	-	109,3	101,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	3,0	76,9	-	-	-

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 май, январь-май 2023 г., относительные – в % к маю, январю-маю 2022 г. и январю-маю 2021 г.

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

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

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

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

Не выявлено.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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



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

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 встроенных помещений
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none">• Активный рынок недвижимости• Неактивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none">• Рынок купли-продажи• Рынок аренды• Рынок ипотеки• Рынок вещных прав	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none">• Первичный рынок недвижимости• Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none">• Уникальные объекты• Редкие объекты• Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none">• Доходная недвижимость• Условно доходная недвижимость• Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района Объекта оценки)	Встроенное помещение производственно-складского назначения

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки – рынок встроенных помещений производственно-складского назначения.

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

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

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

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

Средние показатели цен снижаются, однако, отмечается в этом году нахождение реального,



адекватного уровня цен и даже некоторый рост спроса в отдельных проектах с продуманной концепцией и качественной предпроектной аналитикой.

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

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

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

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

Конечно, есть и исключения. Активную экспансию проявляют сети продуктового ритейла, предприятия общепита, особенно сетевые и франчайзи крупных сетей торговли ориентированные на низкий и ниже среднего ценовой сегмент. В то же время кризисные явления в экономике могут и позитивно повлиять на сегмент коммерческой недвижимости и стрит-ритейла. Так высвобождение части офисных сотрудников и работников крупных предприятий в связи с сокращениями и их возможное перепрофилирование в самозанятых граждан может стимулировать спрос на небольшие помещения — речь идет о так называемой «гаражной экономике» или мелком узкопрофильном предпринимательстве, востребованном в крупных районах с удаленной от центра локацией. Если анализировать социальные сети, то можно заметить, что растет предложение новых товаров и услуг, выпускаемых небольшими производителями, а также



появляются стартапы, привязанные зачастую к точке проживания их создателей. Таким субъектам необходимы не торговые и бизнес-центры, а скорее бизнес-парки или технопарки с возможностью компактного размещения в одном месте небольшого помещения на первых этажах жилых домов, объединяющих в одном пространстве и офис, и производство и склад.

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

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

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

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

Объект оценки относится к сегменту встроенных помещений 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://hmao.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 — 04 сентября 2023 г. во исполнение тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Поэтому были проанализированы предложения за 2022-2023 год, но не позднее даты оценки — 04 сентября 2023 г.

Таблица 8.7. Информация о предложении встроенных помещений производственно-складского назначения на территории города Нижневартовска к продаже

№ п/п	Местонахождение объекта	Назначение объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	Дата публикации/обновления	Описание объекта	Источник информации
1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 2П-2, 71Б, стр. 6	Имущественный комплекс	1 823,2	7 632 960	4 187	01.09.2023	Этажность – 1, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/proizvodstvenno-imuschestvenny_kompleks_1823.2_m_2650129954



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 2П-2, 71Б, стр. 4	Имущественный комплекс	2 622,9	9 702 720	3 699	03.09.2023	Этажность – 1, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2622.9_m_1882924890
3	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, 30, стр. 2	Имущественный комплекс	3 404	62 500 000	18 361	14.08.2023	Этажность – 2, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tsrmm_3404_m_3260845478
4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 2П-2, 24, стр. 12	Встроенное помещение (складское)	1 591	14 000 000	8 799	29.08.2023	Этаж – 1, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeshchenie_1591_m_3295904645
5	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 2П-2, 68, стр. 6	Встроенное помещение (производственное)	900	9 200 000	10 222	21.08.2023	Этаж – 1, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_541557_3303683502
6	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, 3П, стр. 6	Встроенное помещение (производственное)	600	6 500 000	10 833	17.08.2023	Этаж – 1, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_600_m_2875674654

В результате изучения информации в объявлениях предложений, определено следующее:

- объекты №№ 1, 2, 3 представляют собой отдельно стоящие объекты. Применение данных объектов в расчетах в качестве аналогов потребует дополнительных корректировок на тип объекта, что приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данных объектов в пользу других.

Для целей настоящей оценки в качестве аналогов выбраны объекты №№ 4, 5 и 6, поскольку они наиболее сопоставимы с Объектом оценки и применимы в расчетах.

Анализ рынка продажи объектов производственно-складского назначения на территории города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа-Югры свидетельствует о том, что рынок развит, является активным. Согласно вышеприведенному анализу рыночная стоимость за 1 квадратный метр встроенного помещения производственно-складского назначения может находиться в диапазоне от 3 699 до 18 361 рубля 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/аренде, 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 нежилого помещения 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;
- Местоположение;
- Расположение относительно красной линии;
- Тип объекта;
- Состояние отделки;
- Техническое состояние;
- 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.

Передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия предложения и на условия финансирования объединяются.

Условия предложения

Корректировка на условия предложения обычно выявляется на основе анализа



взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия предложения 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 (сделка/предложение)

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

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

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

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

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

Таблица 8.8. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	10,6	6,2	15,1
Специализированные высококлассные складские объекты	9,9	5,9	14,0
Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2	6,9	15,5
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,7	8,5	19,0
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,2	6,6	15,9

**«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 299).*

Фактор времени предложения

Под корректировкой цен на фактор времени предложения 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 рынок раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Таблица 8.9. Коэффициенты для корректировки на время предложения

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Объекты производственного назначения			
Производственные здания и помещения	7	20	13



Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7
Складские здания и помещения неотапливаемые	4	13	8
Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	17	9
Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	14	7
Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	6
Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	18	13
Нефтебазы	15	33	22
Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11
Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10
Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	24	15
Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	13	28	20

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3195-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-07-2023-goda>)

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 8.10. Коэффициенты для корректировки на местонахождение в пределах города

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 74).

Тип объекта

Объекты-аналоги должны соответствовать тому же типу объектов недвижимости, что и Объект оценки. Например, если необходимо определить стоимость нежилого помещения, то и в качестве аналогов необходимо подбирать объекты соответствующего типа. На оценку рыночной стоимости недвижимости также влияет такой фактор как тип здания, т.е. отдельно стоящее здание либо встроенное помещение. Если Объект оценки отличается от объектов-аналогов, есть необходимость внесения соответствующих корректировок.



Таблица 8.11. Коэффициенты для корректировки на тип объекта

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

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 172).

Назначение. Использование

При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после сделки используются не так, как Объект оценки. Например, спортивный зал после реализации используется как крытая автостоянка. В этом случае цена предложения может быть выше, чем цена предложения спортивного комплекса. Для определения возможного использования Объекта оценки следует опираться на нормы местного зонирования. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

Этаж

Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на наземной части, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Таблица 8.12. Коэффициенты для корректировки на этажное расположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене такого же объекта на наземном этаже	0,87	0,85	0,89

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 190).

Физический износ

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Таблица 8.13. Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые 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



Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика состояния данной стадии
41	60	Неудовлетворительное
61	80	Ветхое
81	100	Негодное

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

Таблица 8.14. Коэффициенты для корректировки на техническое состояние

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	1,00	1,00	1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,94
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,56	0,87	0,68
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,39	0,58	0,48

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2023 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3183-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>)

Площадь помещения

Введение поправки основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб (размеры) Объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Таблица 8.15. Коэффициенты для корректировки на площадь

Площадь, кв. м		Аналог						
		0-300	300-500	500-1 000	1 000-5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	> 20 000
Объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,90	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1 000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
	1 000-5 000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,26
	5 000-10 000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

	10 000-20 000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	> 20 000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 169).

8.7. Выводы

Анализ рынка продажи объектов производственно-складского назначения на территории города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа-Югры свидетельствует о том, что рынок развит, является активным. Согласно вышеприведенному анализу рыночная стоимость за 1 квадратный метр встроенного помещения производственно-складского назначения может находиться в диапазоне от 3 699 до 18 361 рубля 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://www.avito.ru>, <https://hmao.cian.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 встроенного помещения производственно-складского назначения.



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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учетом износа оцениваемого объекта. Строительство встроенного помещения в здании невозможно. Информацией о затратах на строительство здания, частью которого является Объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по «типовым» сметам с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделении стоимости единицы площади помещения приведет к большой погрешности в вычислениях.

Учитывая объем имеющейся информации и вид Объекта оценки оценщику не предоставляется возможным определить затраты для применения к Объекту оценки затратным подходом.

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



подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости Объекта оценки затратным подходом не произведен.

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

На дату оценки имеется информация о ценах предложений по реализации имущества, аналогичного оцениваемому. Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки применяется.

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 арендной ставки 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.

Таблица 10.1. Выбор объектов-аналогов и сравнение их с Объектом оценки

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности



Назначение (использование) объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период предложения / дата оценки ⁴	Дата оценки – 04 сентября, 2023 г.	29.08.2023 г.	21.08.2023 г.	17.08.2023 г.
Местоположение	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 2П-2, 24, стр. 12	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 2П-2, 68, стр. 6	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, 3П, стр. 6
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение (складское)	Встроенное помещение (производственное)	Встроенное помещение (производственное)
Этаж	1 (наземный)	1 (наземный)	1 (наземный)	1 (наземный)
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Площадь, кв. м	327,50	1 591,00	900,00	600,00
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	-	14 000 000	9 200 000	6 500 000
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	-	8 799	10 222	10 833
Источник информации	-	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_skladskoe_pomeschenie_1591_m_3295904645	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_541557_3303683502	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_600_m_2875674654

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 нежилого помещения.

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

⁴ Объекты-аналоги действительны на дату оценки



К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка 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. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

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

Условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия предложения и на условия финансирования объединяются.

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

Условия предложения

Корректировка на условия предложения обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия предложения 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 предложения Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.



Условия рынка (сделка/предложение)

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

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

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

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

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

Таблица 10.2. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	10,6	6,2	15,1
Специализированные высококлассные складские объекты	9,9	5,9	14,0
Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2	6,9	15,5
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,7	8,5	19,0
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,2	6,6	15,9

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 299).

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 универсальных производственно-складских объектов скидка на уторгование принята в размере 6,2%. Корректировки составят 0,938.

Фактор времени предложения

Под корректировкой цен на фактор времени предложения 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 рынок раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.



Таблица 10.3. Коэффициенты для корректировки на время предложения

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Объекты производственного назначения			
Производственные здания и помещения	7	20	13
Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7
Складские здания и помещения неотапливаемые	4	13	8
Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	17	9
Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	14	7
Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	6
Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	18	13
Нефтебазы	15	33	22
Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11
Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10
Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	24	15
Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	13	28	20

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3195-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2023-goda>)

Срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, варьируется от 2 до 20 месяцев. Информация об объектах-аналогах входит в допустимые значения срока экспозиции. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 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 10.4. Коэффициенты для корректировки на местонахождение в пределах города

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 74).



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

Тип объекта

Объекты-аналоги должны соответствовать тому же типу объектов недвижимости, что и Объект оценки. Например, если необходимо определить стоимость нежилого помещения, то и в качестве аналогов необходимо подбирать объекты соответствующего типа. На оценку рыночной стоимости недвижимости также влияет такой фактор как тип здания, т.е. отдельно стоящее здание либо встроенное помещение. Если Объект оценки отличается от объектов-аналогов, есть необходимость внесения соответствующих корректировок.

Таблица 10.5. Коэффициенты для корректировки на тип объекта

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

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 172).

Объект оценки – встроенное помещение. Объекты-аналоги – встроенные помещения. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Назначение. Использование

При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после сделки используются не так, как Объект оценки. Например, спортивный зал после реализации используется как крытая автостоянка. В этом случае цена предложения может быть выше, чем цена предложения спортивного комплекса. Для определения возможного использования Объекта оценки следует опираться на нормы местного зонирования. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

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

Этаж

Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на наземной части, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Таблица 10.6. Коэффициенты для корректировки на этажное расположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене такого же объекта на наземном этаже	0,87	0,85	0,89

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 190).

Объект оценки расположен на первом (наземном) этаже. Объекты-аналоги расположены на первых (наземных) этажах. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно,



влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Физический износ

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Таблица 10.7. Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые 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 проведению 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.

Таблица 10.8. Коэффициенты для корректировки на техническое состояние

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	1,00	1,00	1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,94
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,56	0,87	0,68
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,39	0,58	0,48



*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2023 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3183-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>)

В результате изучения предоставленной Заказчиком документации определено, что здание, в котором расположен Объект оценки, малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания.

Состояние объектов-аналогов было изучено по информации в объявлениях. Здания объектов-аналогов эксплуатируемые, в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием.

Корректировки составят 0,45 (0,39/0,87).

Площадь помещения

Введение поправки основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб (размеры) Объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Таблица 10.9. Коэффициенты для корректировки на площадь

Площадь, кв. м		Аналог						
		0-300	300-500	500-1 000	1 000-5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	> 20 000
Объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,90	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1 000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
	1 000-5 000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,26
	5 000-10 000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	10 000-20 000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	> 20 000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 169).

Площадь Объекта оценки находится в диапазоне значений «300 – 500 кв. м». Площадь объекта-аналога № 1 находится в диапазоне значений «1 000 – 5 000 кв. м», поэтому для него корректировка составит 1,30. Площади объектов-аналогов № 2 и № 3 находятся в диапазоне значений «500 – 1 000 кв. м», поэтому для них корректировки составят 1,09.

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:

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

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

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

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

Таблица 10.10. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Оцениваемая площадь, кв. м	327,50	1 591,00	900,00	600,00
Рыночная стоимость, рублей	-	14 000 000	9 200 000	6 500 000
Рыночная стоимость за 1 кв. м, рублей	-	8 799	10 222	10 833
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	8 799	10 222	10 833
Корректировка на уторгование	-	0,938	0,938	0,938
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	8 253	9 588	10 161
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	8 253	9 588	10 161
Корректировка на условия предложения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	8 253	9 588	10 161
Корректировка на период предложения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	8 253	9 588	10 161
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	8 253	9 588	10 161
Корректировка на тип недвижимости	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	8 253	9 588	10 161
Корректировка на назначение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	8 253	9 588	10 161
Корректировка на этаж	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	8 253	9 588	10 161
Корректировка на физический износ	-	0,45	0,45	0,45
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	3 714	4 315	4 572
Корректировка на площадь	-	1,30	1,09	1,09
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	4 828	4 703	4 983
Сумма корректировок по аналогам	-	121,2000	79,2000	79,2000
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0083	0,0126	0,0126
Сумма нормированных удельных весов	-	0,0335		
Весовой коэффициент	-	0,2478	0,3761	0,3761
Взвешенная стоимость	-	1 208	1 781	1 886
Рыночная стоимость с учетом всех корректировок с учетом НДС (20%), руб./кв. м	4 875			
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (20%), рублей	1 596 563			



Таблица 10.11. Обоснование весовых коэффициентов

Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб./ кв. м	4 828	4 703	4 983
Средняя величина (математическое ожидание), руб. кв. м	4 838		
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	140		
Коэффициент вариации, %	3		
Пороговое значение, %	< 30		
Вывод:	Выборка однородна		

Рыночная стоимость Объекта оценки - Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002, определенная сравнительным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки с учетом НДС (20%) составила:

1 596 563

(Один миллион пятьсот девяносто шесть тысяч пятьсот шестьдесят три) рубля

10.2.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:

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

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

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

Конструирование денежного потока, который мог бы генерировать Объект оценки самостоятельно без иных активов предприятия, не представляется возможным в связи со



значительной долей субъективизма, неизбежно сопровождающей подобное конструирование, что неприемлемо с учетом назначения настоящей оценки.

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

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



11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

В рамках настоящей оценки для оценки Объекта оценки 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 11.1. 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	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	1 596 563	1,00	1 596 563
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	1 596 563		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, рублей	1 597 000		

11.3. Итоговое значение стоимости Объекта оценки

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

Таблица 11.2. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость арендной платы в месяц без учета НДС (20%), рублей
Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002	1 597 000,00 (Один миллион пятьсот девяносто семь тысяч) рублей 00 копеек	1 330 833,33 (Один миллион триста тридцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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:

04 сентября 2023 г.


Н. А. Скрипник





ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 6070/23

об оценке объекта оценки – Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002



Информация для оценки

Предложения объектов производственно-складского назначения, представленные к продаже

Объект № 1

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

Производственно-имущественный комплекс, 1823.2 м²

7 632 960 Р
4 187 Р за м²

8 985 160-86-67

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

ГАО Банк "ФК Открытие" Компания На Авито с сентября 2014

Подписаться на продажи

Контактное лицо Анна



О помещении

Вид: с улицы Отделка: без отделки
Общая площадь: 1823.2 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 2П-2, 715сб



Описание

Продается производственно-имущественный комплекс общей площадью 1 823.2 кв. м, расположенный по адресу: г. Нижневартовск, ул. 2П-2 Юго-Западный промышленный узел, д. 71, Панель 25.

В состав комплекса входит:

1. одноэтажное служебное здание площадью 307,8 кв. м, кадастровый номер: 86:11:0000000 68617;
2. одноэтажный склад площадью 357,4 кв. м, кадастровый номер: 86:11:0000000 4696;
3. одноэтажный склад площадью 562,6 кв. м, кадастровый номер: 86:11:0000000 4693;
4. одноэтажный склад площадью 585,4 кв. м, кадастровый номер: 86:11:0000000 68618;
5. право аренды земельного участка площадью 905 кв. м, кадастровый номер: 86:11:0702001 1066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу;
6. право аренды земельного участка площадью 24,035 кв. м, кадастровый номер: 86:11:0702001 1067, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу.

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

Асфальтированные подъездные пути.
Открытая парковка на территории объекта.

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

#1-18W6MPT

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице
Тип здания: другой

№ 2650129954 - 1 сентября 12:53 - 2365 просмотров (15 страниц) [Показать все](#)

7 632 960 Р
4 187 Р за м²

8 985 160-86-67

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

ГАО Банк "ФК Открытие" Компания На Авито с сентября 2014

Подписаться на продажи

Контактное лицо Анна

7 632 960 Р
4 187 Р за м²

8 985 160-86-67

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

ГАО Банк "ФК Открытие" Компания На Авито с сентября 2014

Подписаться на продажи

Контактное лицо Анна

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 2

avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2622.9_m_1882924890

Производство, 2622.9 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



9 702 720 Р
3 699 Р за м²

8 985 160-86-67

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? | Торгу уместно? | Когда можно посмотреть?

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

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анна

О помещении

Отдельный вход: есть | Отделка: без отделки
Общая площадь: 2622.9 м² | Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартоск, ул. 2П-2, 71БС4



Описание

Продается производственно-индустриальный комплекс общей площадью 2622,9 кв. м, расположенный по адресу: г. Нижневартоск, ул. 2П-2 Юго-Западный промышленный узел, д. 71, Палата 2Б.

В состав комплекса входят:

1. двухэтажное здание ремонтно-механической мастерской площадью 1513 кв. м, кадастровый номер: 86-11-0000000916;
2. одноэтажное здание гаража площадью 501,4 кв. м, кадастровый номер: 86-11-00000004694;
3. одноэтажное здание котельной площадью 3273 кв. м, кадастровый номер: 86-11-000000068616;
4. одноэтажное здание гаража площадью 185,4 кв. м, кадастровый номер: 86-11-000000068616;
5. одноэтажный контрольно-пропускной пункт площадью 62,6 кв. м, кадастровый номер: 86-11-00000004695;
6. нежилое одноэтажное здание (воздухонагреватель) площадью 33,4 кв. м, кадастровый номер: 86-11-0301012-118;
7. право аренды земельного участка площадью 15 655 кв. м, кадастровый номер: 86-11-0702001-83; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующую производственную базу, адрес ориентира: г. Нижневартоск, ул. Юго-Западный промышленный узел.

Арендаторская площадь комплекса - 2622,9 кв. м.

Подключены все необходимые коммуникации: электроснабжение, водотведение, водоснабжение.

В настоящее время объект частично сдан в аренду надежному арендатору. Асфальтированные подъездные пути.

Открытая парковка на территории объекта. Благоустроенная прилегающая территория.

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

#1-4WFC16

О здании

Готовность: в эксплуатации | Парковка: на улице
Тип здания: другой

№1882924890 - вчера в 16:16 - 9120 просмотров (+11 страниц) | Показать

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2622.9_m_1882924890



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 3

avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tsrmm_3404_m_3260845478

Црмм, 3404 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заветку



62 500 000 Р

18 361 Р за м²
или предложите свою цену

8 982 180-80-89

Написать сообщение
Отправлено в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? | Торговать вместе?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 3404 м²
Этаж: 2
Отделка: чистовая

Мощность электросети: 250 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Индустриальная ул., 30с2



Описание

Производственное здание ЦРММ площадью 3404 м², 2-х этажное. Хорошее местоположение. Земельный участок площадью 0,4418 га (долгосрочная аренда). В здании имеются офисные помещения, комнаты отдыха на 100 койко-мест, выгоревшие производственные участки.

О здании

Готовность к эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 3260845478 | 14 августа в 09:04 | 293 просмотра (1 сегодня) | Показать

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tsrmm_3404_m_3260845478



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 4

avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_1591_m_3295904645

Продам складское помещение, 1591 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку



14 000 000 Р
8 912 510-73-41

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? | Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Ипотечное Агентство Югры в
Неневадговске
Компания
На Авито с февраля 2017

Рейтинг/проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Зубарева Анна

О помещении

Вход: с улицы | Отделка: без отделки
Общая площадь: 1591 м² | Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
Неневадговск, ул. 21-2, 24с12



Описание

Арт. 50538355
Продается складское помещение, общей площадью 1591 м².

В здании имеются необходимые коммуникации: газ, вода, свет, центральное отопление.

5 изолированных помещений, санузел.

Звоните, записывайтесь на просмотр!

О здании

Тип здания: другой | Парковка: на улице
Класс здания: А

№ 3295904645 · 29 августа в 18:40 · 12 просмотров (+0 человек) | Показать

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_1591_m_3295904645



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 5

avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_541557_3303683502

Объект 541557

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



9 200 000 Р
10 222 Р за м²

8 982 190-34-52

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

ММР Центр Городской Недвижимости
Компания
Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анастасия

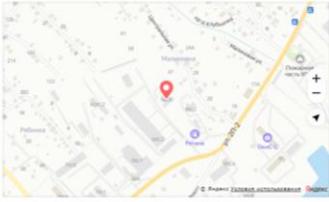


О помещении

Вход: с улицы | Этаж: 1
Отдельный вход: есть | Отделка: чистовая
Общая площадь: 900 м² | Тип сделки: продажа

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
Нижневартовск, ул. 21-2, 68/5



Описание

В продаже отличная производственная помещение с различными котельная, 3 котла с отработкой и газовой. Вода, своя скважина. 2 цеха по ремонту теплых по 120 кв метров, вма, подъемник, Шнекомонтаж, болевная, слухи и тд.
Подробности по телефону.

№ объекта: #2/541557/18991

Оздании

Тип здания: другой | Парковка: на улице

№ 3303683502 21 августа в 17:21 48 просмотров (11 человек) | Показать

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_541557_3303683502



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 6

avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_600_m_2875674654

Производство, 600 м²

Добавить в избранное | Скринить | Добавить заметку



6 500 000 Р ✓
10 833 Р за м²
[или предложите свою цену](#)

8 982 180-37-33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был ли продавец? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь: Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Игорь Николаевич

6 500 000 Р ✓
10 833 Р за м²
[или предложите свою цену](#)

8 982 180-37-33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был ли продавец? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь: Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Игорь Николаевич

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 600 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 7 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 150 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
Нижнеуртское, ул. Ленина, 37/5б



Описание

Бокс гаражный, часть производственного здания, в капитальном исполнении, с центральным отоплением (законсервировано в настоящее время), с подземными путями, имеются двое ворот типа ролл-ставни, утепленный, ремонт и отделку не производили долгое время, использовали для ремонта грузового автомобиля, имеется crane балка грузоподъемностью 3 тонны, несколько встроенных вспомогательных помещений, в том числе и двухэтажная, с газодером на 2 этаже. Водоснабжение центральное. Сетти местный, емкость на 6 кубов. Привозной стоянки практически не имеется.

О здании

Готовность к эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: в здании, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 4

№ 2875674654 - 17 августа в 19:08 - 1033 просмотра (+4 отказы) | Показать

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_600_m_2875674654



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Предложения объектов производственно-складского назначения, использованные в расчетах в качестве аналогов

Объект-аналог № 1

Продам складское помещение, 1591 м² 14 000 000 Р

8 912 510-73-41

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Исполнительное Агентство Юри в Нижневартовске Компания
На Авто с февраля 2017
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Зубарева Анна

О помещении

Вид: с улицы | Отделка: без отделки
Общая площадь: 1591 м² | Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, ул. 21-2, 24с12

Описание

Арт. 50538355
Продается складское помещение, общей площадью 1591 м².

В здании имеются необходимые коммуникации: газ, вода, свет, центральное отопление.

5 изолированных помещений, санузел.

Звоните, записывайтесь на просмотр!

О здании

Тип здания: другой | Парковка: на улице
Класс здания: А

№ 3295904645 · 29 августа в 18:40 · 12 просмотров (10 секунд) · Показать фото

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_1591_m_3295904645



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект-аналог № 2

avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_541557_3303683502

Объект 541557

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



9 200 000 Р
10 222 Р за м²

8 982 190-34-52

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Центр Городской Недвижимости
Компания
Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анастасия

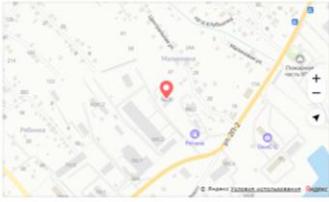


О помещении

Вход: с улицы | Этаж: 1
Отдельный вход: есть | Отделка: чистовая
Общая площадь: 900 м² | Тип сделки: продажа

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
Нижневартовск, ул. 21-2, 685Б



Описание

В продаже отличная производственная помещение с необходимыми котельная, 3 котла с отработкой и газовой. Вода, своя скважина. 2 цеха по ремонту теплых по 120 кв метров, вма, подъемник, Шнекомонтаж, болевная, слухи и тд.
Подробности по телефону.

Номер объекта: #2/541557/18991

Оздании

Тип здания: другой | Парковка: на улице

№ 3303683502 | 21 августа в 17:21 | 49 просмотров (11 человек) | Показать

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_541557_3303683502



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект-аналог № 3

avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_600_m_2875674654

Производство, 600 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



6 500 000 Р ▾
10 833 Р за м²
[или предложите свою цену](#)

8 982 180-37-33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был ли продавец? | Торговать вместе?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Игорь Николаевич

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 600 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 7 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 150 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
Нижневартовск, ул. Ленина, 37/5б



Скрыть карту

Описание

Бокс гаражный, часть производственного здания, в капитальном исполнении, с центральным отоплением (законсервировано в настоящее время), с подземными путями, имеются двое ворот типа ролл-ставни, утепленный, ремонт и отделку не производили долгое время, использовали для ремонта грузового автомобиля, имеется crane балка грузоподъемностью 3 тонны, несколько встроенных вспомогательных помещений, в том числе и двухэтажная, с газодером на 2 этаже. Водоснабжение центральное. Сеттик местный, емкость на 6 кубов. Привозной стоянки практически не имеется.

О здании

Готовность к эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: в здании, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 4

№ 2875674654 - 17 августа в 19:08 - 1033 просмотра (+4 отказы) | Показать

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_600_m_2875674654



Источники информации для введения корректировок

Справочник оценки недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и стандарт для сравнительного подхода. Новая версия

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

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена	1,00	1,00
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82 - 0,84
Районы и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73 - 0,76
Районы и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,61 - 0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49 - 0,54
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81 - 0,84
Районы и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73 - 0,76
Районы и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,60 - 0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49 - 0,54

74



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2021

Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов

под ред. Л.А. Лейфера.
Полная версия

Сравнительный
подход



Сравнительная оценка владения-владельцами-2021. Промышленно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 64

Площадь, кв.м	Усредненные данные по России (среднеквартирные ставки)					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>20000
0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80
300-500	0,90	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61
500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49
1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24
5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10
10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00
>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделены в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Сравнительная оценка владения-владельцами-2021. Промышленно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

сравниваемых между собой объектов требуется отдельная корректировка. Отметим, что она может быть рассчитана с учетом стоимости земельного участка и коэффициента застройки земельных участков аналогов и объекта оценки.

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

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроеного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89 - 0,92
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроеного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91 - 0,94



Справочник оценщика в сфере недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и средние для сравнительного подхода. Пошаговая версия

Значения корректирующих коэффициентов, усреднённые по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/ Удельная арендная ставка	0,87	0,85 - 0,89
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже		

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 100

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/ Удельная арендная ставка	0,87	0,78 - 0,96
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже		

Справочник оценщика в сфере недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и средние для сравнительного подхода. Пошаговая версия

Значения корректировок, усреднённые по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена	1,19	1,17 - 1,21
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой		
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,80 - 0,82
Удельная арендная ставка		
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,18	1,17 - 1,20
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,80 - 0,83



Справочник, оценка ликвидности-2021. Производственно-складской
недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного анализа.
Новая версия

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 214

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,6%	6,2% - 15,1%
2. Специализированные высокочластные складские объекты	9,9%	5,9% - 14,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	6,9% - 15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,7%	8,5% - 19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,1%	6,6% - 15,9%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,6%	4,7% - 12,4%
2. Специализированные высокочластные складские объекты	7,6%	4,1% - 11,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,9%	5,2% - 12,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,7%	7,4% - 16,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,1%	5,0% - 13,2%



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

← → ↻ statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3195-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2023-goda

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Коммуналы на рынке Отзывы и предложения

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)



- Теплые для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).
- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риэлторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	7	20	13	11	12	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	6	7	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	13	8	7	8	10
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых или легковых автомобилей)	5	17	9	7	9	11
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	14	7	6	7	8
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	6	5	6	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	18	13	11	12	16
8	Нефтебазы	15	33	22	18	21	27
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	10	13
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	9	12
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	24	15	12	14	18
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	13	28	20	16	19	24
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	14	9	7	9	11
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	9	12
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	17	12	10	11	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	12	8	7	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	9	7	8	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	16	10	8	9	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	7	8
20	Базы отдыха, санатории	6	15	10	8	9	12
21	Автосалоны (капитальные здания)	7	14	10	8	10	12
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	5	10	7	6	7	9
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, гаражи и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласовано принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

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

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: Славянский, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

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



на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)



- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникация, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statriel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,56	0,87	0,68
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,39	0,56	0,48



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Иллюстрации Объекта оценки





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Документы, предоставленные Заказчиком

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
29.08.2023г. № КУВИ-001/2023-197313195			
Кадастровый номер:	86:11:0000000:75742		
Номер кадастрового квартала:	86:11:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:135:000:000026260:0200:21002; Условный номер 86-72-16/005/2009-769		
Местоположение:	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Ленина, д.5/П, строение 4, помещение 1002		
Площадь:	327.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4778116.93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:11:0102013:232		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB3BD2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
29.08.2023г. № КУВИ-001/2023-197313195			
Кадастровый номер:	86:11:0000000:75742		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Колесникова Анастасия Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB3BD2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Утвержден приказом
Министерства юстиции Российской Федерации
№ 12 от 18 февраля 2008 г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Дата: 05.11.2008 г. Лист № 1, всего листов: 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 71:135:000:0005:0260:21002
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: 1 этаж
1.3. Общая площадь помещения: 327,5 кв.м
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра		
Район			
Муниципальное образование	тип	Город сформировавшегося поселения	
	наименование	Нижневартовск	
Населенный пункт	тип	Город	
	наименование	Нижневартовск	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица	
	наименование	Ленина	
Номер здания	5/П		
Номер корпуса	4		
Литера	Б		
Номер помещения (квартиры)	1002		
Иное описание местоположения			

1.5. Назначение помещения: НЕЖИЛОЕ (Склад)
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: _____ (комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане: _____
1.9. Предуказанные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта
здания № 71:135:000:0005:0260:21002 по состоянию на 06.03.08.
1.11. Муниципальное предприятие: "Всероссийский институт географии и геоэкологии РАН - ИГиГ РАН" от
10.10.2005 г.

(полное наименование организации)

(полное наименование должности)
Козышников Д.В.
(подпись, фамилия)
М.П.





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

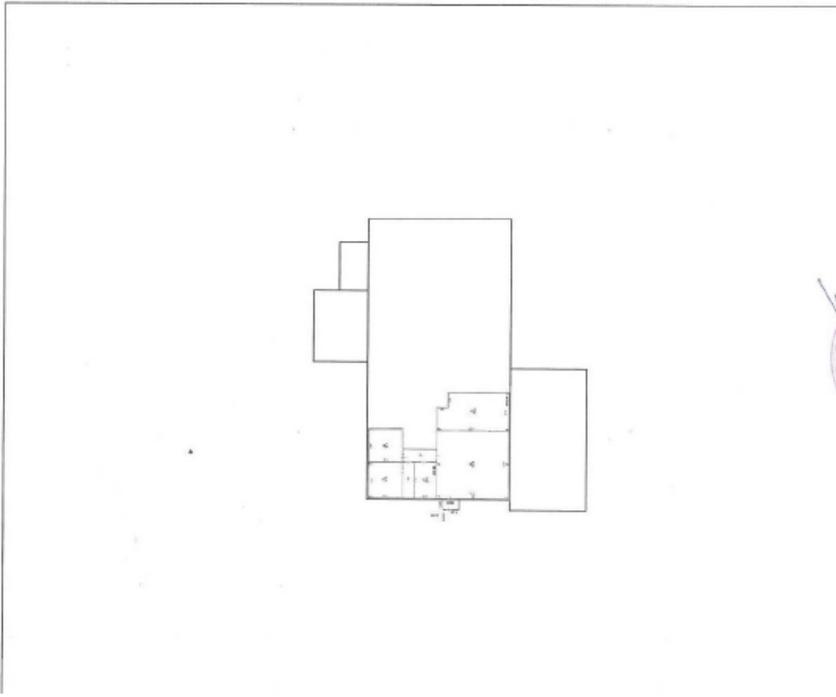
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (число присвоенный учетный номер)

71:135:009.00002650.0300:2.1002

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:500

Начальник производственного отдела
(полное наименование должности)



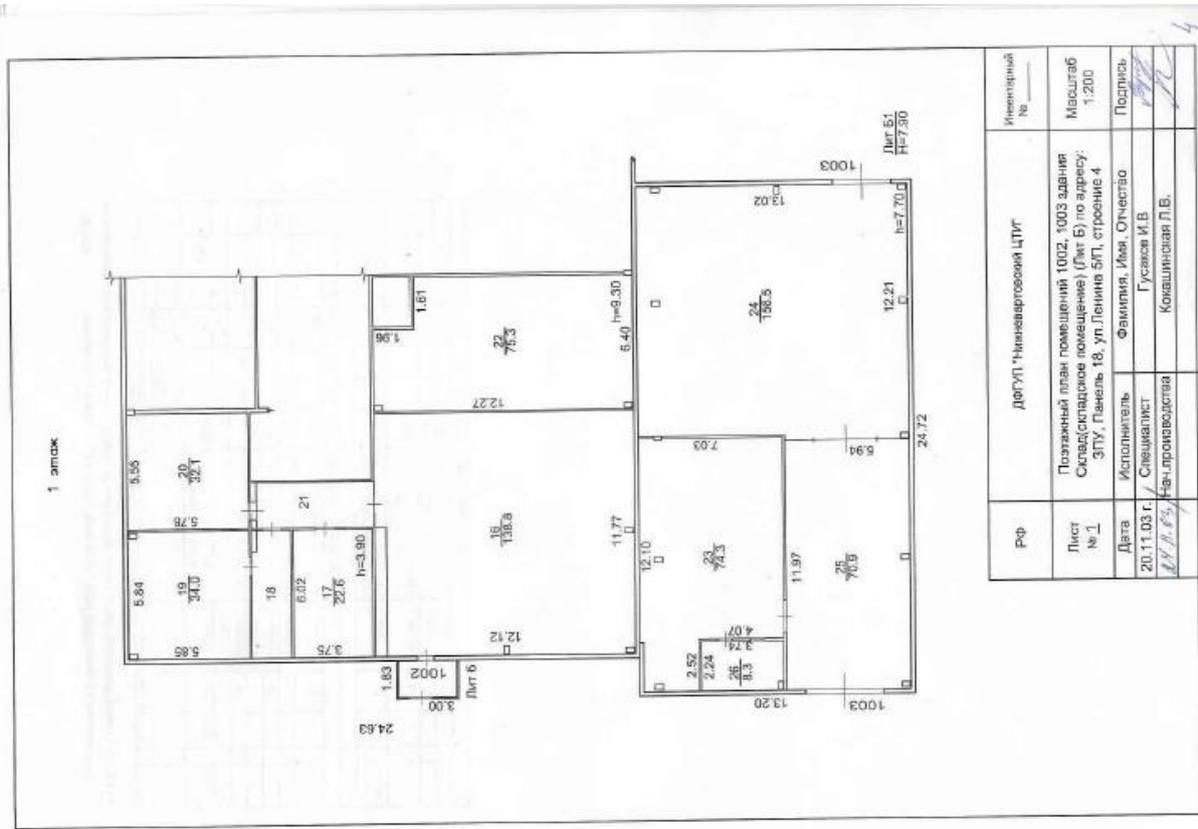
Кохшеницкий Д.В.
(подпись, фамилия)

ВЫКОПИРОВКА

Встроенных помещений № 1002,1003
расположенных в здании
Склад (складское помещение) (Лит Б)

по адресу:

ЗПУ, панель 18, ул. Ленина 5/П, строение №4



РФ	ДепУП "Нижневартовский ЦТИГ"	Идентификационный №
Лист № 1	Положенный план помещений 1002, 1003 здания Склад(складное помещение) (Лит Б) по адресу: ЗЛУ, Панель 18, ул.Ленина 5/П, строение 4	Масштаб 1:200
Дата 20.11.03 г.	Исполнитель Филиппа, Имя, Отчество Гусаква И.В.	Подпись
	Специалист	
	Фен-проектировщик	
	Конструкторская П.В.	

Справка о площадях
 Встроенных помещений № 1002; 1003, расположенных в здании Склад (складское помещение) (Лит Б) по адресу:

Город Нижневартовск
 Район встроенный
 Микрорайон / панель Западный промышленный узел
 Улицы / проезда / переулки Панель 18
 № дома / здания Ленина
 Строение / корпус 5/П
 № 4

Год ввода в эксплуатацию здания – Склад (складское помещение) (Лит Б) – 1993г.
 Застроенная площадь здания – Склад (складское помещение) (Лит Б) – 1677,5 кв. м.
 Количество этажей – 2

Общая площадь здания: Склад (складское помещение) (Лит Б) – 1738,9 кв. м.
 (общая площадь помещений, включая площадь лестничной клетки)
 Основная площадь здания: Склад (складское помещение) (Лит Б) – 1568,4 кв. м.
 (площадь помещений, включая площадь лестничной клетки)

В том числе:
 Общая площадь помещения №1002 – 327,5 кв. м.
 (площадь помещений, включая площадь лестничной клетки)
 Основная площадь помещения №1002 – 302,8 кв. м.
 (площадь помещений, включая площадь лестничной клетки)
 Общая площадь помещения №1003 – 316,0 кв. м.
 (площадь помещений, включая площадь лестничной клетки)
 Основная площадь помещения №1003 – 310,0 кв. м.
 (площадь помещений, включая площадь лестничной клетки)

Выкопировка снята – 20.11.2003г.
 Обследовано – 06.03.2000г.
 С чертежа выполненного – 06.03.2000г.

Директор ДФУП "Нижневартовский ЦТИГ" Терюшков Т.Ф.
 Исполняющий обязанности Директора ДФУП "Нижневартовский ЦТИГ" Гусаква И.В.



Экспликация к поэтажному плану строения : Склад (складское помещение) (Лит.Б)
 по адресу : город Нижегородск, район застройки Западный промышленный узел, микрорайон

Дан	№ помещения	Назначение	Формула подсчета площади по общему	Площадь застроенной площади			Высота			Примечание
				общей	используемая	складская	складская	общая	складская	
Б	1002	16	Склад	11,77*12,12+0,25*0,39*5- 6,18*0,55	138,8	138,8	438,8	6,95		
-	-	17	Склад	6,02*3,75	22,6	22,6	22,6	3,8		
-	-	18	Коридор	6,02*1,94+0,3*1,02	11,4	11,4		11,4		
-	-	19	Кубанет	5,84*5,65+0,28*0,39*2	34,0	34,0	34,0			
-	-	20	Кубанет	5,38*5,78	32,1	32,1				
-	-	21	Коридор	5,64*2,36	13,3	13,3		13,3		
-	-	22	Склад	12,27*6,40+1,81*1,96+0,25*0,39	70,3	70,3	74,3			
Итого по помещению 1002:				327,5	0,0	0,0	302,8	24,7		
Б1	06.03.00	1	1003	23	Склад	7,08*13,10+2,52*1,07+0,15*2,39+ 0,25*0,39*2	74,3	74,3	7,7	
-	-	-	24	Склад	12,21*13,02+7,21*0,38+ 0,25*0,39*5	156,5	156,5			
-	-	-	25	Склад	11,97*5,94+0,25*0,39*2	70,9	70,9			
-	-	-	26	Склад	3,74*2,24+0,25*0,39	8,3	8,3	6,3	2,2	
Итого по помещению 1003:				310,0	0,0	0,0	310,0	0,0		



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Страхованием последнего из представленных Страхователей (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте представленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достоверную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.

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

- направить т.к. при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не прерывается, до предоставления последнего из необходимых и надлежащих образом оформленных документов;
- уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием срока предоставления либо надлежащим образом оформленных документов.
- в случае уведомления об отсутствии документов, либо о предоставлении документов, не соответствующих требованиям для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, уведомить Страхователя (Выгодоприобретателя) об основании для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, уведомив Страхователя (Выгодоприобретателя) о возможности получения документов по почте (или иным способом).
- после получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12 Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:
- 8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату Страхователю (Выгодоприобретателю);
- 8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты, оформляет соответствующее решение в письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения, с ссылкой на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.
- 8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.
- 8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).

В соответствии с Правилами

10.1. В случае возврата или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в расщепку) по вступившему в силу Договору:

10.1.1. Если, в установленном Договором сроку страховая премия (или первая страховая выплата – при уплате страховой премии в расщепку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в расщепку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1.1, либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1.1.6.

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления лиц до прекращения Договора и/или по истечении указанного периода уведомления, подтверждающего прекращение Договора, отправление уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о получении отправления (напрямую заказным письмом Страховщику) в уведомлении. Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут, тридцать первого календарного дня после даты прекращения.

Страхователь:

10.1.1.1. Внесение изменений и прекращение договора страхования

10. Прочие условия

3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.

Не установлены

2 700,00 (Две тысячи семьсот) рублей 00 копеек

Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «05» августа 2023 года.

Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика

В соответствии с Правилами:

При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, сообщить о произошедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адрес и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: <https://www.sogaz.ru/about/branches/>

8.1. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицированно установить факт наступления страхового случая в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1.1. настоящего Договора) после получения

Страхователь:



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

11. **Привлекенная** **является** **интересующей** **находящийся** **Полное**

1. "Принимая страхованию ответственности описанным при осуществлении оценочной деятельности". Страховщиком в редакции от 14.05.2015 г. Протокол вручения Страхователю".

2. Заявление на страховании от "08" июля 2020г.

3. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг — членом саморегулируемой организации объединяющих страховщиков.

Страховщик **Страхователь**

Акционерное общество "Страховое общество газового **Скрипник Наталья Анастольевна**
промышленности" (АО "СОГАЗ")
 Адрес места регистрации: г. Тюмень,
 ул. Полевая, д. 105, корп. 5 кв. 38
 Юридический адрес: 107078, г. Москва,
 пр. Мясницкая, д.100. Тел/факс: 8 (3452) 433-193

Тюменский филиал АО "СОГАЗ"
 625003, г. Тюмень, ул. Революции, 147 д.09 2741
 Федеральский номер ЕАЭС: 8800-333-00-888, юрисдикционный центр
 Тел/факс: +7 (3452) 38-28-42, 38-28-18
 код подразделения 720-002
 Дата рождения: 14.04.1978 г.р.
 Протокол вручения Страхователю

Банковские реквизиты: Полное наименование: АО "СОГАЗ",
 ОГРН 1027739829021
 ИНН 77360345483, КПП 907980000
 р/с: 407018105690010150001
 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО "РОССИЯ" г. Москва
 к/с: 30101810145250000220
 БИК 044525220

_____/ О.И. Семенова /
 (подпись)

_____/ Н.А. Скрипник /
 (подпись)



направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.
 Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом ящике, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке уведомления по адресу.
 При этом, договорные прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты окончания срока действия Договора.
 б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем, допустимом соглашении к Договору.
 10.1.1.2. Если в уведомлении Страхователя, Договорному сроку не был указан период страховой вывоз (при указании страховой премии в расписании), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 "а)", либо Страховщик по своему усмотрению вправе проинформировать Страхователя в п. 10.1.3 "а)", либо Страхователь.
 10.1.1.3. Если в уведомлении Договором, сроку страховой премии (или страховой вывоз (первый или очередной) — при указании страховой премии в расписании) была указана не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 "а)", либо Страховщик по своему усмотрению вправе проинформировать Страхователя в п. 10.1.3 "а)", либо Страхователь.
 а) Договор прекращается путем направления Страхователем в уведомлении (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора отправления уведомления (например, заказным письмом), и зафиксировать дату такого полного отправления уведомления (например, заказным письмом), и зафиксировать дату такого полного отправления уведомления (например, заказным письмом).
 Дата досрочного прекращения Договора указывается Страхователем в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, указанного в уведомлении. Дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в день), рассчитанного пропорционально уплатенной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцати первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.
 При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты досрочного прекращения.
 б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем, допустимом соглашении к Договору.
 в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.
 г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сохранение) срока действия Договора в соответствии с уплатенной частью страховой премии.
 10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с п. 10.1.1 п. 10.1.1 п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.
 10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за период, с даты просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).
 10.2. Уведомления, касающиеся и других информации направляются Страхователю по электронной почте: osk@k77.com
 10.3. Стороны, возникновение.
 При рассмотрении спорных вопросов, стороны обязуются соблюдать, досудебный порядок урегулирования спора, стороны обязуются соблюдать, досудебный порядок урегулирования спора (с направлениям, мотивированной претензией) до обращения в арбитражный суд.
 10.4. В случае если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное урегулирование спора (финансовым урегулированием), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом урегулировании.

 Страхователь

 Страховщик



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «в», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б»-«в»;</p> <p>в) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя на почтовом отправлении, позволяющим достоверно установить, и зафиксировать дату такого почтового отправления (напрямую, заказным письмом).</p> <p>Дата последнего прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с даты, указанной в уведомлении, но не ранее даты прекращения Договора. Если дата уведомления о прекращении Договора выпадает на выходной день, то дата прекращения Договора переносится на следующий рабочий день. Если дата уведомления о прекращении Договора выпадает на последний день месяца, то дата прекращения Договора переносится на последний день следующего месяца.</p> <p>При этом последнее прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его последнего прекращения.</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом последнее расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата последнего прекращения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору;</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору;</p> <p>г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уведомленной частью страховой премии.</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>10.1.4. В случае поступления от Страхователя продвинутой страховой премии (продвинутого страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. «в»-«г» п. 10.1.1-10.1.3 Договор продолжает действовать. «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик производит выплату страхового возмещения в соответствии с условиями Договора, но не более суммы, указанной в уведомлении о наступлении страхового случая.</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте: Оксана.Забайдала@ЦентрЭкономическогоСодействия.ОГРН: 1077203038956</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.</p> <p>При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать добрый порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование упомянутым по правам потребителей финансовых услуг (финансовым упомянутоименным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом упомянутоименном.</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>Общ.И. - Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полоса</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>1. Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» 2. Заявление на страховании от 12.05.2015 г. Правила вступают в силу с 01.01.2022 г. 3. Список оценщиков. 4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Федерального закона от 18.07.2011 № 147-ФЗ «О защите прав потребителей» лиц, осуществляющих деятельность в сфере оказания страховых услуг, оказываемых компаниями саморегулируемой организации, объединяющих страховых организаций.</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956 Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ») Юридический адрес: 107078, г. Москва, пр. Академика Скворцова, д.10 Почтовый адрес: 107078, г. Москва, пр. Академика Скворцова, д.10 ОГРН: 1027700000000 ИНН: 50/018/010150001 Федеральный номер Единого контакт-центра: 8-800-333-04-888 Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956 Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ООО «Центр экономического содействия») Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень, Промышленный район, ул. Водостроительная, д. 6, корпус 1, оф. 8 ОГРН: 1077203038956 ИНН: 62500270000 Тел/факс: (3452) 533-193</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>Банковские реквизиты: ИНН 7204112210 КПП 720301001 ОГРН 1077203038956 р/с 40702810467100060608 ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК РОССИИ к/с 30101038900000000000 Промышленный район, ул. Водостроительная, д. 6, корпус 1, оф. 8</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>ИНН 7736035485 КПП 997950001 р/с 40701810599010150001 ОГРН 10101810145200600220 В/К 044525220 Федеральное казначейство «РосСбер» - Москва Промышленный район, ул. Водостроительная, д. 6, корпус 1, оф. 8</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>М.П. /О.А. Миркина/ Ответственный за исполнение обязанностей генерального директора ООО «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956</p>

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия», ОГРН: 1077203038956