



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»



Н. А. Скрипник

30 января 2023 года

ОТЧЕТ

№ 269/23

об оценке объекта оценки – Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17

Заказчик:	Муниципальное казенное учреждение Нижневартовского района «Управление имуществом и земельными ресурсами»
Дата оценки:	30 января 2023 г.
Срок проведения оценки:	11 января 2023 г. – 30 января 2023 г.
Дата составления отчета:	30 января 2023 г.

г. Тюмень, 2023



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

30 января 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 бесхозного имущества от 09 января 2023 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведена оценка Объекта оценки – **Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17 (Далее – Объект оценки).**

Оценка Объекта оценки произведена по состоянию **на 30 января 2023 года.**

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

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
<i>Общая</i>		
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17	3 969 000,00 (Три миллиона девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек	3 711 666,67 (Три миллиона семьсот одиннадцать тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
<i>В том числе</i>		
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17	1 544 000,00 (Один миллион пятьсот сорок четыре тысячи) рублей 00 копеек	1 286 666,67 (Один миллион двести восемьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Земельный участок, кадастровый номер 86:04:000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17

2 425 000,00¹
(Два миллиона четыреста двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек

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

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»


Н. А. Скрипник

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



ОГЛАВЛЕНИЕ

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



4.1.5.	Место нахождения	17
4.1.6.	Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	17
4.2.	Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	17
4.2.1.	Фамилия, имя, отчество оценщика	17
4.2.2.	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.....	17
4.2.3.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.....	17
4.2.4.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости.....	17
4.2.5.	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	18
4.2.6.	Стаж работы в оценочной деятельности	18
4.2.7.	СНИЛС оценщика	18
4.2.8.	Место нахождения оценщика	18
4.2.9.	Номер контактного телефона.....	18
4.2.10.	Адрес электронной почты	18
4.2.11.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	18
4.2.11.1.	Организационно-правовая форма	18
4.2.11.2.	Полное наименование	18
4.2.11.3.	ОГРН	18
4.2.11.4.	Дата присвоения ОГРН.....	18
4.2.11.5.	Место нахождения	18
4.2.11.6.	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	18
4.3.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	19
5.	<i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>20</i>
5.1.	Ограничения и пределы применения полученного результата	20
5.2.	Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	20
5.2.1.	Общие допущения и ограничения	20
5.2.2.	Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки	22
5.2.3.	Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах	23
6.	<i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	<i>24</i>
6.1.	Информация о федеральных стандартах оценки.....	24
6.2.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки.....	24
6.3.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки	25
7.	<i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</i>	<i>26</i>
7.1.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	26
7.1.1.	Сведения об имущественных правах	26
7.1.2.	Сведения об обременениях.....	26
7.1.3.	Сведения о физических свойствах Объекта оценки	27
7.1.4.	Факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	28
7.1.5.	Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки	30
7.1.6.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	30



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

7.1.7.	Информация о текущем использовании Объекта оценки	31
7.1.8.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	31
7.1.9.	Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	31
7.2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	31
8.	<i>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	32
8.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	32
8.1.1.	Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	32
8.1.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе	33
8.1.3.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	35
8.1.4.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	35
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	35
8.3.	Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится Объект оценки.....	37
8.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	40
8.5.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	43
8.6.	Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов	44
8.7.	Выводы	49
9.	<i>АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	51
10.	<i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	52
10.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	52
10.2.	Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов	52
10.2.1.	Затратный подход	52
10.2.1.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	52
10.2.1.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	53
10.2.2.	Сравнительный подход.....	63
10.2.2.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ..	64
10.2.2.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	64
10.2.3.	Доходный подход.....	74
10.2.3.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	75
10.2.3.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	75
11.	<i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</i>	76
11.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	76
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 ..	76
11.3.	Итоговое значение стоимости Объекта оценки	77
	<i>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</i>	79



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки (Здание)

Объект оценки	Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17
Кадастровый (или условный) номер	86:04:0000018:1086
Оцениваемая площадь, кв. м	1 631
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/021/2010-768 от 20.05.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.12.2019 г. № КУВИ-001/2019-31123211

Таблица 1.2. Информация об Объекте оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17
Кадастровый (или условный) номер	86:04:0000018:503
Оцениваемая площадь, кв. м	9 510
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/026/2010-536 от 15.07.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.12.2019 г. № КУВИ-001/2019-31127097

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

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

Таблица 1.3. Результаты оценки при применении затратного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17	1 544 379



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

Таблица 1.4. Результаты оценки при применении сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17	2 425 050

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

Доходный подход не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

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

Таблица 1.5. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
<i>Общая</i>		
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17	3 969 000,00 (Три миллиона девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек	3 711 666,67 (Три миллиона семьсот одиннадцать тысяч шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
<i>В том числе</i>		
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17	1 544 000,00 (Один миллион пятьсот сорок четыре тысячи) рублей 00 копеек	1 286 666,67 (Один миллион двести восемьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17	2 425 000,00 ² (Два миллиона четыреста двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек	

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



1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 269/23

1.5. Дата составления отчета

30 января 2023 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является Договор № Д1001-23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества от 09 января 2023 года, между Муниципальным казенным учреждением Нижневартовского района «Управлением имуществом и земельными ресурсами», - Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17.

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

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

В состав Объекта оценки входит – Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17.

2.3. Имущественные права на Объект оценки и их ограничения

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

Объект оценки	Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/021/2010-768 от 20.05.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.12.2019 г. № КУВИ-001/2019-31123211

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/026/2010-536 от 15.07.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район



Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.12.2019 г. № КУВИ-001/2019-31127097
---	--

2.4. Сведения об ограничениях (обременениях)

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

Объект оценки	Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.12.2019 г. № КУВИ-001/2019-31123211

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.12.2019 г. № КУВИ-001/2019-31127097

2.5. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки

Право собственности без учета ограничений (обременений).

2.6. Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

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

30 января 2023 г.

2.13. Срок проведения оценки

11 января 2023 г. – 30 января 2023 г.

2.14. Дата осмотра Объекта оценки

30 января 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 соответствии³

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

3.2. Заявление о соблюдении⁴

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Сведения о независимости оценщика:

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

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



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

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

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика⁵

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

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

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

Телефон: (863) 299-42-29.

Адрес электронной почты: sro-mso@mail.ru

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

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



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки

Муниципальное казенное учреждение

4.1.2. Полное наименование

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

4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1138603009929

4.1.4. Дата регистрации ОГРН

23.10.2013 г.

4.1.5. Место нахождения

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

4.1.6. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки

Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки указаны в п. 7.1.9 настоящего отчета об оценке

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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» № 1522 PL 0025 от 12.07.2022 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2022 г. по 04.08.2023 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

ocenka72@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 нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО № 11), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385.

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

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

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



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

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



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: *Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17.*

7.1.1. Сведения об имущественных правах

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

Объект оценки	Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/021/2010-768 от 20.05.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.12.2019 г. № КУВИ-001/2019-31123211

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/026/2010-536 от 15.07.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.12.2019 г. № КУВИ-001/2019-31127097

7.1.2. Сведения об обременениях

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

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

- Концессионное соглашение (форма государственно-частного партнёрства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- Арест имущества и другие.

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

Объект оценки	Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.12.2019 г. № КУВИ-001/2019-31123211

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.12.2019 г. № КУВИ-001/2019-31127097

7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

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

Таблица 7.5. Информация об Объекте оценки (Здание)

Объект оценки	Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17
Кадастровый (или условный) номер	86:04:0000018:1086
Оцениваемая площадь, кв. м	1 631
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/021/2010-768 от 20.05.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.12.2019 г. № КУВИ-001/2019-31123211

Таблица 7.6. Информация об Объекте оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17
Кадастровый (или условный) номер	86:04:0000018:503



Оцениваемая площадь, кв. м	9 510
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-02/026/2010-536 от 15.07.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.12.2019 г. № КУВИ-001/2019-31127097

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

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Излучинск — городское поселение в России, находится в Нижневартовском районе Ханты-Мансийского автономного округа — Югра. В состав городского поселения Излучинск входит сам Излучинск и село Большетархово.

Расположен в излучине реки Вах.

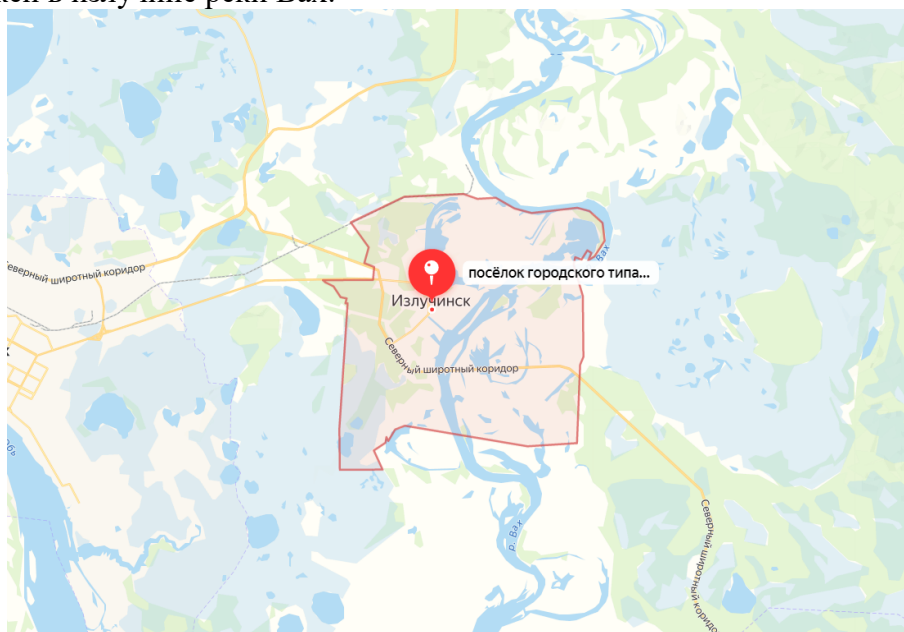


Рисунок 7.1. Местоположение поселка Излучинск

Численность населения						
1989 ^[2]	2002 ^[3]	2009 ^[4]	2010 ^[5]	2012 ^[6]	2013 ^[7]	2014 ^[8]
9646	↗15 505	↗16 919	↗17 399	↗17 958	↗18 341	↗18 428
2015 ^[9]	2016 ^[10]	2017 ^[11]	2018 ^[12]	2019 ^[13]	2020 ^[14]	2021 ^[1]
↗18 706	↗19 223	↗19 597	↗19 707	↗19 756	↗19 904	↗21 389

Рисунок 7.2. Численность населения поселка Излучинск

На территории городского поселения Излучинск зарегистрировано порядка 350 предприятий различных форм собственности и видов деятельности. Градообразующим предприятием поселения и всего Нижневартовского района является Нижневартовская ГРЭС.



Структура сельского хозяйства поселения представлена фермерскими хозяйствами, подсобными и личными хозяйствами населения. Основным направлением деятельности сельского хозяйства поселения является мясомолочное животноводство. Самыми крупными предприятиями поселения являются Нижневартовская ГРЭС, ТФ «Мостоотряд-95» и ОАО «Излучинское МКХ».

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

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Объект оценки – Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17.

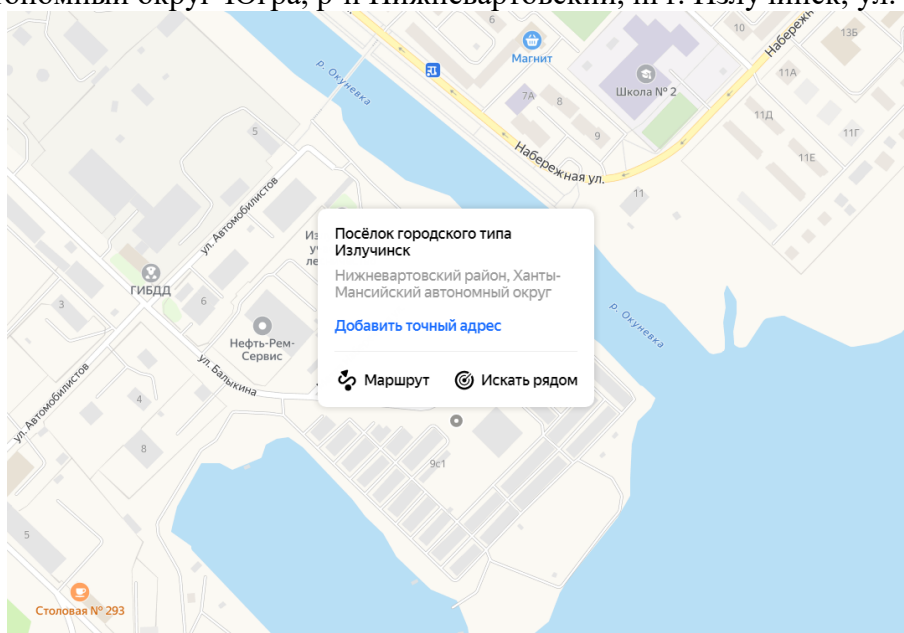


Рисунок 7.3. Район местонахождения Объекта оценки

Окружающая застройка – промышленная застройка.

К Объекту оценки имеется подъезд – асфальтированная дорога.

В целом местоположение можно охарактеризовать как среднее.

Рельеф местности: ровный.

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

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



7.1.5. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки

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

Обоснование износа приведено в разделе 10 настоящего отчета об оценке.

Земельные участки не подвергаются износу.

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

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

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

- Движимое имущество;
- Недвижимое имущество.

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

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

По данному признаку Объект оценки относится к недвижимому имуществу.

Таблица 7.7. Основные характеристики здания

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

Таблица 7.8. Описание конструктивных элементов

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	
1	Фундаменты	Железобетонные сваи, железобетонный ростверк	
2	Стены и перегородки	Стены	Железобетонные плиты, металлические по металлическому каркасу с утеплителем
		Перегородки	Железобетонные плиты, железобетонные блоки, дощатые по деревянному каркасу
3	Перекрытия	Чердачное	-
		Междуэтажное	Железобетонные плиты
		Надподвальное	-
4	Кровля	Двухскатная, металлический профлист по металлическому каркасу	
5	Полы	Бетонные, линолеум по бетонному основанию	



6	Проемы	Оконные	Двойные створные, глухие, переплеты деревянные
		Дверные	Металлические ворота, простые
7	Отделочные работы	Наружные	Обшивка металлическим профлистом по металлическому каркасу
		Внутренние	Покраска, обои
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические и слаботочные устройства	Отопление	Центральное
		Водопровод	Центральный
		Канализация	Септик
		Горячее водоснабжение	-
		Ванны	-
		Электроосвещение	Проводка открытая
		Радио	-
		Телефон	-
		Вентиляция	-
		Лифты	-
Сигнализация	-		
9	Прочие работы	-	-

Источник информации: Технический паспорт на здание, составлен по состоянию на 07.05.2008 г.

7.1.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки

На основе визуального осмотра, а также согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки используется по назначению.

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 25.12.2019 г. № КУВИ-001/2019-31123211;
- Технический паспорт на здание, составлен по состоянию на 07.05.2008 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.12.2019 г. № КУВИ-001/2019-31127097.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Информация о социально-экономическом положении России за январь-ноябрь 2022 года

Таблица 8.1. Основные показатели ВВП, инвестиций, доходов

	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно: январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
Валовой внутренний продукт	106 121,6 ¹⁾	98,4	104,6
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	16 418,5	105,9	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы	-	98,3 ²⁾	104,3

1) Первая оценка.
2) Оценка.

Таблица 8.2. Основные показатели промышленной и социальной сферы

	Ноябрь 2022 г.	В % к		Январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.	Справочно		
		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.		ноябрь 2021 г. в % к		январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г.
		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.		ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	97,5	98,6	98,8	107,0	97,9	105,9
Индекс промышленного производства	-	98,2	101,6	99,9	107,9	100,8	106,3
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	814,2	101,6	61,2	104,7	112,6	62,8	99,6
Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади жилых помещений	5,4	61,3	62,8	114,9	94,1	91,6	124,6
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	459,1	94,3	98,4	97,6	105,7	97,3	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	221,2	97,9	98,9	99,8	103,8	97,6	104,3
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	3 578,2	92,1	99,8	93,8	103,6	97,6	108,0
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	1 092,6	102,0	100,4	103,4	114,0	100,1	117,5
Индекс потребительских цен	-	112,0	100,4	113,9	108,4	101,0	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	98,1	99,6	112,8	129,2	102,7	124,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	2,7	84,9	94,8	80,9	70,1	98,8	85,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,6	70,0	97,9	47,5	25,4	95,7	59,0



Таблица 8.3. Основные показатели заработной платы

	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь- октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.	Справочно		
		октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.		октябрь 2021 г. в % к		Январь- октябрь 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.
					октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (номинальная)	62 470	113,1	100,7	112,7	108,8	99,7	109,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (реальная)	-	100,4	100,5	98,7	100,6	98,6	102,7

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>.

Цены на недвижимость косвенно зависят от макроэкономической, социальной и политической ситуации в стране, однако, проводить прямые зависимости не представляется возможным в силу инертности рынка недвижимости и косвенного характера зависимости. Замедление или ускорение товарооборота стимулирует торговлю, увеличивая при этом спрос на коммерческую недвижимость. При снижении рентабельности производства и повышении ставок по кредитам для бизнеса снижается спрос на производственно-складскую недвижимость.

Из-за пандемии произошло ухудшение состояния экономики и падение доходов, что, в свою очередь, привело к изменению цен и снижению спроса на недвижимость. Однако, после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, спрос сохранился, что позволило спасти от банкротства многие компании и предприятия.

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

Информация о социально-экономическом положении Нижневартовского района за 2022 год

Основными положительными результатами социально-экономического развития района за 2022 год по сравнению с аналогичным периодом 2021 года стали:

- увеличение объема строительства на 37%;
- увеличение объема промышленного производства на 21,4%;
- увеличение объема инвестиций на 3,7%;
- увеличение доходов пенсионеров на 6,6%;
- увеличение среднедушевых денежных доходов населения на 2,8%.

По оценке численность населения района по состоянию на 1 января 2023 года численность населения района составила 36,344 тыс. человек, естественный прирост населения составит 15 человек, число родившихся -300 человек, число умерших – 275 человек. Миграционный прирост имеет положительное сальдо и по оценке составит 30 человек.

В экономике района по оценке занято 48,12 тыс. человек.

Численность безработных по состоянию на 01.01.2023 составила 30 человек (на 01.01.2022 - 28 человек), уровень регистрируемой безработицы составил 0,06%.

Денежные доходы на душу населения составили 40 800 руб. Реальные доходы населения составили 97,2 % к аналогичному периоду 2021 года.

Среднемесячная начисленная заработная плата по крупным и средним предприятиям в расчете на одного работника по данным Росстата увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2021 года на 9,7% и составила 94 940,0 руб.



Средний размер дохода пенсионера с учетом дополнительных пенсий, единовременных денежных выплат отдельным категориям граждан, а также выплат и материальной помощи пенсионерам из средств бюджетов всех уровней увеличился на 6,6 % и составил 27 500 руб. Превышение дохода пенсионера над прожиточным минимумом пенсионера составило 1,6 раза.

Заключено и действует 14 экономических соглашений с предприятиями – недропользователями и 13 соглашений социального партнерства на общую сумму 91,703 млн. рублей.

По данным единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства в Нижневарттовском районе зарегистрировано: 829 субъектов малого и среднего предпринимательства, из них 562 - индивидуальных предпринимателей. Число самозанятых на конец отчетного периода составляет 1 188 человек.

Оборот розничной торговли составил 2 934,0 млн. руб., что выше на 3,3% по отношению к аналогичному уровню прошлого года.

Оборот реализации платных услуг увеличился на 3,6% по сравнению с 2021 годом и составил 1 155,0 млн. руб.

Бюджет района исполнен с профицитом в 158,3 млн. руб. Доходы бюджета района увеличились на 3,9%, расходы бюджета увеличились на 7,7%. Налоговые доходы увеличились на 13,9%, неналоговые доходы уменьшились на 17,0%, безвозмездные поступления увеличились на 6,1%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним производителям промышленной продукции за 2022 год составил 1 525 742,1 млн. руб. Наибольшую долю всего промышленного производства составляет добыча полезных ископаемых (96,8%).

Производство основных видов промышленной продукции за 2022 год предприятиями района:

- добыча нефти, включая газовый конденсат – 39,8 млн. тонн;
- добыча газа природного – 12,6 млрд. куб. м;
- производство электроэнергии – 12,5 млрд. кВт час.

Объем отгруженных товаров собственного производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых, предоставление услуг в этих областях» (по крупным и средним производителям) за 2022 год составил 1 488 602,8 млн. руб. В целом на территории района основной объем добычи нефти обеспечивают структурные единицы 7 крупнейших вертикально-интегрированных нефтяных компаний, добыча по которым составила 99% от общей добычи нефти на территории района. Порядка 1% от общего объема добыто 5 независимыми производителями.

За отчетный период текущего года по крупным и средним производителям объем обрабатывающих производств оценивается в 13 384,6 млн. руб., объем производства электроэнергии 23 535,5 млн. руб.

За 2022 год объем инвестиций в основной капитал оценивается в 155,3 млрд. руб., что составляет на 3,7% к аналогичному периоду 2021 года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 2 114 млн. рублей.

В 2022 году введено в действие 16,6 тыс. кв. м., в том числе 9,3 тыс. кв. м. за счет индивидуального жилищного строительства.

Источник информации: http://nvraion.ru/ekonomika-i-finansy/social-economic-district/itog_soekonom/.

Цены на недвижимость косвенно зависят от макроэкономической, социальной и политической ситуации в стране, однако, проводить прямые зависимости не представляется возможным в силу инертности рынка недвижимости и косвенного характера зависимости.



Замедление или ускорение товарооборота стимулирует торговлю, увеличивая при этом спрос на коммерческую недвижимость. При снижении рентабельности производства и повышении ставок по кредитам для бизнеса снижается спрос на производственно-складскую недвижимость.

Из-за пандемии произошло ухудшение состояния экономики и падение доходов, что, в свою очередь, привело к изменению цен и снижению спроса на недвижимость. Однако, после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, спрос сохранился, что позволило спасти от банкротства многие компании и предприятия.

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

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none">• Рынок земельных участков• Рынок зданий и сооружений• Рынок встроенных помещений• Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок зданий и сооружения
Экономическая	<ul style="list-style-type: none">• Активный рынок недвижимости	Неактивный рынок



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

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

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

Таблица 8.5. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ)	Номер ВРИ
Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
		Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ	
		Коммунальное обслуживание	
Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
		Земельные участки для размещения гостиниц	
		Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
		Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организаций общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для	



		автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	
		Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Конечно, есть и исключения. Активную экспансию проявляют сети продуктового ритейла,



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

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

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

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

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

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

Вариации ценовых характеристик на участки могут меняться от 100 рублей за квадратный



метр до 10 и более тысяч рублей за квадратный метр. Данная неопределенность объясняется несколькими факторами, главным из которых, пожалуй, является неотрегулированность и неразвитость земельного рынка.

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

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

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

Объект оценки (Здание) относится к сегменту отдельно стоящих зданий 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.domofond.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке объектов производственно-складского назначения, на дату оценки – 30 января 2023 г. Во исполнение тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Поэтому были проанализированы предложения о продаже недвижимости за 2022-2023 год, но не позднее даты оценки – 30 января 2023 г.

Анализ рынка отдельно стоящих объектов производственно-складского назначения на территории поселка Излучинск, аналогичных оцениваемому, свидетельствует о том, что рынок не развит. На дату оценки Оценщиком не было выявлено предложений объектов, аналогичных оцениваемому.

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

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке объектов под индустриальную застройку, на дату оценки – 30 января 2023 г. Во исполнение тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Поэтому были проанализированы предложения о продаже недвижимости за 2022-2023 год, но не позднее даты оценки – 30 января 2023 г.

Таблица 8.7. Информация о предложении земельных участков под коммерческую, индустриальную застройку на территории Ханты-Мансийского автономного округа к продаже

№ п/п	Местонахождение объекта	Назначение объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	Дата публикации/обновления	Описание объекта	Источник информации
1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ДНТ «Энергетик-2», ул. Солнечная	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	849	1 300 000	1 531	26.07.2022	Право собственности, имеются улучшения (гаражный бокс)	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/268176073/



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, 29	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	3 000	4 500 000	1 500	26.10.2021	Право собственности, имеются улучшения (диспетчерская)	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/190951418/
3	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Авиаторов, 20Б	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	1 800	8 000 000	4 445	01.07.2022	Право собственности, имеются улучшения (комплекс зданий, строений)	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/261491872/
4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Пикмана	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	1 000	18 000 000	18 000	26.07.2022	Право собственности, имеются улучшения (фундамент)	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/258464705/
5	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	8 500	20 000 000	2 353	26.07.2022	Право собственности, имеются улучшения (ж/д пути)	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/274727334/
6	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Мира	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	4 170	39 500 000	9 472	26.07.2022	Право собственности, имеются улучшения (сваи)	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/216228751/
7	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Спортивная	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	5 900	20 400 000	3 458	25.07.2022	Право собственности, свободен от улучшений	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/273979620/
8	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	4 715	7 000 000	1 485	26.07.2022	Право собственности, имеются улучшения (объект незавершенного строительства)	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/267296097/
9	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, пл. Нефтяников	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	11 000	900 000	82	22.07.2022	Право собственности, свободен от улучшений	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4338091735



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

10	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, панель № 25	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	10 900	7 700 000	703	24.07.2022	Право собственности, свободен от улучшений	https://www.domofond.ru/uchastokzempli-na-prodazhuzhnevartovsk-5291565129
11	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Героев Самотлора, 24	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	2 556	3 000 000	1 174	21.07.2022	Право аренды, свободен от улучшений	https://www.domofond.ru/uchastokzempli-na-prodazhuzhnevartovsk-5398197023
12	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Героев Самотлора, 24	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	2 210	3 000 000	1 357	18.07.2022	Право аренды, свободен от улучшений	https://www.domofond.ru/uchastokzempli-na-prodazhuzhnevartovsk-5367959047
13	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Героев Самотлора, 24	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	2 700	5 000 000	1 852	22.07.2022	Право аренды, свободен от улучшений	https://www.domofond.ru/uchastokzempli-na-prodazhuzhnevartovsk-5402020322
14	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, район ГПЗ, ул. ГПЗ, 17	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	6 000	11 900 000	1 983	16.07.2022	Право собственности, имеются улучшения (здание)	https://www.domofond.ru/uchastokzempli-na-prodazhuzhnevartovsk-195071854
15	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Героев Самотлора, 24	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	6 264	14 950 000	2 387	18.07.2022	Право собственности, имеются улучшения (гараж)	https://www.domofond.ru/uchastokzempli-na-prodazhuzhnevartovsk-5367645951
16	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Интернациональная, 48/П	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	2 900	9 975 000	3 370	26.07.2022	Право собственности, имеются улучшения (свайное поле)	https://www.domofond.ru/uchastokzempli-na-prodazhuzhnevartovsk-4703195183



17	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, 5П	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	1 434	7 700 000	5 370	22.07.2022	Право аренды, свободен от улучшений	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4073369619
----	--	--	-------	-----------	-------	------------	-------------------------------------	---

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

- объекты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 14, 15, 16 реализуются совместно с размещенными на территории земельного участка улучшениями (здания, строения, сооружения). Выделение стоимости непосредственно земельного участка из общей стоимости реализуемого имущества, указанной в объявлении предложения, не представляется возможным. Использование данных объектов в расчетах в качестве аналогов приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данных объектов в пользу других;

- объект № 9 имеет минимальное значение рыночной стоимости за 1 квадратный метр земельного участка среди всех выявленных предложений. Использование данного объекта в расчетах в качестве аналога приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данного объекта в пользу других;

- объект № 17 имеет максимальное значение рыночной стоимости за 1 квадратный метр земельного участка среди всех выявленных предложений. Использование данного объекта в расчетах в качестве аналога приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данного объекта в пользу других;

- объекты №№ 7, 10 не имеют ограничений к использованию в качестве аналогов. Однако, данные объекты не сопоставимы между собой по стоимости. Использование данных объектов в расчетах в качестве аналогов приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данных объектов в пользу других.

Для целей настоящей оценки в качестве аналогов выбраны объекты №№ 11, 12 и 13, поскольку они наиболее применимы в расчетах.

Анализ рынка земельных участков под индустриальную застройку на территории Нижневартовского района и города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа-Югры свидетельствует о том, что рынок развит. Согласно проведенному анализу рынка, рыночная стоимость 1 квадратного метра земельного участка может находиться в диапазоне от 82 до 5 370 рублей без учета корректировок.

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

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

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

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;



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

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

8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

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

Ценообразующие факторы для зданий и сооружений

Таблица 8.8. Ценообразующие факторы для зданий и сооружений

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Местоположение	Поправка на местоположение (региональный коэффициент) вносится согласно данным справочника.	В данном случае в качестве корректировки на местоположение (климатический район) используется коэффициент, принятый в соответствии с общей частью сборников УПВС
Удорожание СМР	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т.д.	Для учета изменения цен во времени были использованы следующие индексы перехода: - Индекс перехода от цен января 2020 г. к ценам декабря 2021 г. (Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, октябрь 2021 г., стр. 54); - Индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам июня 2022 г. (Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 120, июль 2022 г., стр. 68) - Индекс перехода от цен июня 2022 г. к ценам на дату оценки (Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 120, июль 2022 г., стр. 150)
Конструктивные особенности объекта	Физические характеристики определяют полезность (следовательно, и стоимость) самого Объекта оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д.	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 100%.



Ценообразующие факторы для земельных участков

Передаваемые права

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

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

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

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

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

2. Долгосрочная аренда. Особенность договора – оформление земли на длительный период (обычно 49 лет). Как и в случае с краткосрочной арендой в договоре должны оговариваться основные моменты сотрудничества и пролонгации соглашения. Земельная аренда на столь длительный срок необходима в случае длительной эксплуатации выбранного объекта, организации предпринимательской деятельности, а также при дальнейших планах оформления участка в личную собственность.

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

Таблица 8.9. Коэффициенты для корректировки на передаваемые права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,66	0,84

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 84).

Условия финансирования

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



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

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

Условия продажи

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

Условия рынка

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

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

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

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

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

Таблица 8.10. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9	10,8	24,9
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7	9,2	22,2
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3	12,6	28,1
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9	9,3	22,5
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7	7,6	19,8
Земельные участки под объекты рекреации	18,3	11,7	24,9
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2	10,2	24,3

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 295).



Период продажи

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

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

Таблица 8.11. Коэффициенты для корректировки на период продажи

Класс объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7
Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8
Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	19	12

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости земельных участков: сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции – типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2023 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2023-goda>)

Наличие улучшений

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

Возможность подключения коммуникаций

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

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

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

Не все земельные участки включают в себе различные виды коммуникаций на этапе



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

Таблица 8.12. Коэффициенты для корректировки на наличие коммуникаций

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

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

Местоположение

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

Таблица 8.13. Коэффициенты для корректировки на статус населенного пункта

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,60

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 97).

Расположение относительно автомагистралей

Под понятием «автомагистраль» в Справочнике оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 1» понимается крупная автодорога с интенсивным транспортным потоком и достаточно большой шириной дорожного полотна.

Таблица 8.14. Коэффициенты для корректировки на расположение относительно автомагистралей

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,02	1,22



*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 279).

Назначение

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

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

Таблица 8.15. Коэффициенты для корректировки на назначение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,48	0,72
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,53	0,79

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 215).

Площадь участка

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

Таблица 8.16. Коэффициенты для корректировки на площадь

Земельные участки под индустриальную застройку												
Площадь, сот.	Аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1 000	
Объект оценки	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
900-1 000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 116).

8.7. Выводы

Анализ рынка отдельно стоящих объектов производственно-складского назначения на территории поселка Излучинск, аналогичных оцениваемому, свидетельствует о том, что рынок не развит. На дату оценки Оценщиком не было выявлено предложений объектов, аналогичных оцениваемому.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Анализ рынка земельных участков под индустриальную застройку на территории Нижневартовского района и города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа-Югры свидетельствует о том, что рынок развит. Согласно проведенному анализу рынка, рыночная стоимость 1 квадратного метра земельного участка может находиться в диапазоне от 82 до 5 370 рублей без учета вводимых корректировок.

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

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



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

10.2. Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В результате анализа рынка оценщиком не было выявлено объектов, аналогичных оцениваемому (Здание-аптека). В данном случае есть возможность корректного определения количественных характеристик оцениваемого здания, поэтому оценщиком принято решение использовать затратный подход

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

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

Оценка по затратному подходу может производиться на основе:

1) Затрат на воспроизводство Объекта оценки – затраты необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологий;

2) Затрат на замещение – затраты необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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



TBC — текущая (восстановительная) стоимость

I_{об} — износ объекта

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

$$C_{стр} = V \times C_{01.2020} \times K_{об-план} \times K_{констр} \times K_{рег-клим} \times K_{сейсм} \times C_m \times K_{девелопера} \times I_{01.2020-12.2021} \times I_{12.2021-09.2022} \times I_{09.2022-дата\ оценки} \times K_{НДС}, где$$

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

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

K_{об-план} — корректировки, учитывающие отличия в объемно-планировочных решениях. Различий в объемно-планировочных решениях не выявлено;

K_{констр} — корректировки на отличия в конструктивных решениях. Различий в конструктивных решениях не выявлено;

K_{сейсм} — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Промышленные здания», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 1 215. Ханты-Мансийский автономный округ-Югра относится к субъектам Российской Федерации, территории которых расположены в пределах зон, характеризующихся сейсмической активностью менее 6 баллов. Коэффициент определен в размере 1,00;

K_{рег-клим} — регионально-экономический коэффициент. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Промышленные здания», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 1 186, в размере 1,168;

C_m — степень готовности объекта;

K_{девелопера} — это коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный со строительством объекта, за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода прибыль девелопера рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственником. Данный доход включает компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. Согласно статье «О прибыли предпринимателя» в затратном подходе» (<https://www.ocenchik.ru/docs/242.html>) под ред. С. П. Коростелева, заместителя Председателя экспертного совета НП СОО «Сибирь», д.т.н., профессора, прибыль девелопера и внешнее устаревание являются взаимоисключающими понятиями. В основном на величину прибыли предпринимателя влияют такие факторы, как общая экономическая ситуация, назначение объекта, регион расположения объекта, способы реализации проекта. Основным методом определения прибыли предпринимателя является метод рыночной экстракции. В связи с низкой развитостью рынка объектов, аналогичных оцениваемому, техническим состоянием, прибыль предпринимателя в рамках настоящей оценки принимается в размере 0%;

I_{01.2020-12.2021} — индекс перехода от цен января 2020 года к ценам декабря 2021 г.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 117, октябрь 2021 г., в размере 1,1283 (10,620/9,412);

$I_{12.2021-09.2022}$ – индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам сентября 2022 г. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 120, июль 2022 г., в размере 1,1196 (1,1061/0,9879);

$I_{09.2022-дата\ оценки}$ – индекс перехода от цен сентября 2022 года к ценам на дату оценки. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 120, июль 2022 г. в соответствии со следующей формулой:

$$I_{09.2022-дата\ оценки} = (1 + T)^n, \text{ где}$$

T – месячный темп прироста;

n – количество месяцев начисления.

$$I_{09.2022-дата\ оценки} = (1 + 0,00615)^4 = 1,0248$$

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

Таблица 10.1. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта (Здание)

Наименование	Единица измерения	Обоснование
Количество единиц измерения Объекта оценки	куб. м	15 285,00
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	1 856,20
Обоснование стоимости	-	Справочник Ко-Инвест «Промышленные здания», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 256 (код объекта: ruПЗ.04.000.0064)
Корректировка на отличия в объемно-планировочных решениях	-	1,00
Корректировка на отличие в конструктивных решениях	-	1,00
Корректировка на сейсмичность	-	1,00
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Промышленные здания», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 1 215
Регионально-климатический коэффициент	-	1,168
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Промышленные здания», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 1 186
Степень готовности	-	1,00
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода с учетом всех корректировок	руб.	2 168,00
Восстановительная стоимость Объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	33 137 880
Индекс перехода от цен января 2020 г. к ценам декабря 2021 г.	-	1,1283
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 117, октябрь 2021 г., стр. 54
Индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам сентября 2022 г.	-	1,1196
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 120, июль 2022 г., стр. 68
Индекс перехода от цен сентября 2022 г. к ценам на дату оценки	-	1,0248
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 120, июль 2022 г., стр. 150
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки без учета НДС (20%)	руб.	42 899 410
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки с учетом НДС (20%)	руб.	51 479 292



Расчет накопленного износа

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Следует отметить, что физический износ может быть *устранимым и неустранимым*.

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

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

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

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

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

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

Общий физический износ рассчитывается по формуле:

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

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

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

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

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

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

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»). Полная стоимость воспроизводства "сверхдостаточности" будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен



физический износ, то поправкой на функциональный устранимый износ будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

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

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

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

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

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

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

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

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

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

Экономическое устаревание всегда считается неустранимым.



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

В соответствии с методикой Школы профессиональной оценки и экспертизы собственности, *физический износ* имущества, входящего в Объект оценки рассчитывался по шкале экспертных оценок для определения коэффициента износа.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

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

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

Таблица 10.2. Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

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

В результате изучения предоставленной Заказчиком документации, определено, что ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента. Данное описание соответствует ветхому состоянию. Физический износ принят в размере максимального значения диапазона ветхого состояния (61% - 80%) – 80%.

Расчет внешнего устаревания

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

Внешнее устаревание характеризует ущерб, нанесенный стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Он присущ недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Наиболее достоверную оценку величины внешнего



устаревания дает сравнение продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.

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

Признаки внешнего устаревания для зданий и сооружений:

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

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

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

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

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

Традиционными методами оценки внешнего устаревания являются:

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

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

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

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

Применение корректирующих коэффициентов в качестве показателей внешнего устаревания позволяет учесть внешние факторы, влияющие на полезность, а, следовательно, на стоимость недвижимости. Таким способом можно с высокой степенью достоверности оценить стоимость объектов оценки с учетом уровня развития рыночных отношений и предпринимательской активности, сложившихся как на региональных, так и на локальных рынках.

Использование в расчетах данных коэффициентов позволяет сгладить некоторые недостатки Затратного подхода к оценке недвижимого имущества, поскольку рассчитанные затраты не всегда создают стоимость и создаваемая стоимость не всегда соответствует



понесенным затратам. Это может быть вызвано несоответствием создаваемой полезности рыночным требованиям, отклонением индивидуальных затрат и сроков от сложившихся на рынке, изменениями рыночных условий

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

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

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

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

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

Таблица 10.3. Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от типа населенного пункта (К1)

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

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

Таблица 10.4. Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в населенном пункте (К2)

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

Таблица 10.5. Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в конкретном районе — зоне градостроительной ценности (К3)

Градация дислокаций в конкретной зоне	Жилые здания и помещения	Торговые объекты	Промышленные и прочие объекты
Непосредственно у основной дороги	1,00	1,00	1,00
Отдаленный от основной дороги, но хорошо просматриваемый объект со свободным подъездом автомобильным транспортом	1,00	0,95	1,00
Отдаленный непросматриваемый с основной дороги объект со свободным подъездом автомобильным транспортом	1,00	0,90	0,95
Отдаленный непросматриваемый с основной дороги объект с неудобным подъездом автомобильным транспортом	0,95	0,85	0,90
Объект, к которому нет подъездной автодороги	0,90	0,80	0,85

В соответствии с данной методикой расчета внешнего устаревания объектов, а также проанализировав местоположение, транспортную доступность, инфраструктуру и др. особенности



расположения объектов в данном районе присваиваем следующие коэффициенты:

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

Таким образом, значение корректирующего коэффициента (К) составит:

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

Тогда внешнее устаревание в процентном выражении составит:

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

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

Расчет функционального устаревания

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

Таблица 10.6. Шкала экспертных оценок для определения функционального износа объектов

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

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

В результате изучения предоставленной Заказчиком документации, определено, что здание/сооружение устаревшее в конструктивных, планировочных решениях. Функциональное устаревание определено в размере 66%.

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

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

где $I_{\%}$ - накопленный износ, %;

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

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

$I_{\text{вн}\%}$ - внешний износ, %.

Таблица 10.7. Износ Объекта оценки

Объект оценки	Физический	Внешнее	Функциональное	Общий
---------------	------------	---------	----------------	-------



	износ, %	устаревание, %	устаревание, %	износ, %
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17	80	50	66	97

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИЗНОСА

Таблица 10.8. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Объект оценки	Восстановительная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Общий износ, %	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом износов, рублей
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17	51 479 292	97	1 544 379

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

1 544 379

(Один миллион пятьсот сорок четыре тысячи триста семьдесят девять) рублей

10.2.2. Сравнительный подход

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

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

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

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



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

На дату оценки имеется информация о ценах предложений по реализации имущества, аналогичного оцениваемому (Земельный участок). 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 купли-продажи, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

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

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

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;



4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

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

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

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

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

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

Таблица 10.9. Информация об объектах-аналогах, определенная в соответствии с данными сайта Росреестра

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Кадастровый номер (при сопоставлении данных карт и публичной кадастровой карты)	86:11:0201001:2094	86:11:0201001:2092	86:11:0201001:2095
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования (назначение)	Под открытую автостоянку	Под открытую автостоянку	Под открытую автостоянку
Уточненная площадь кв. м	2 556	2 210	2 700
Ограничения (обременения)	Краткосрочная аренда	Краткосрочная аренда	Краткосрочная аренда

Таблица 10.10. Выбор объектов-аналогов и сравнение их с Объектом оценки

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки ⁶	Дата оценки – 30 января, 2023 г.	29.06.2022 г.	29.06.2022 г.	29.06.2022 г.
Местонахождение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Героев Самотлора, 24	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Героев Самотлора, 24	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Героев Самотлора, 24

⁶ Объекты-аналоги действительны на дату оценки



Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17			
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория	Под открытую автостоянку	Под открытую автостоянку	Под открытую автостоянку
Наличие улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от застройки	Свободен от застройки	Свободен от застройки
Площадь, кв. м	9 510	2 556	2 210	2 700
Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей	-	3 000 000	3 000 000	5 000 000
Рыночная стоимость за 1 кв. м без учета НДС (20%), руб.	-	1 174	1 357	1 852
Источник информации	-	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5398197023	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5367959047	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5402020322

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

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

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

В качестве единицы сравнения может выступать:

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

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

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

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



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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

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

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

ВВЕДЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Передаваемые права

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

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

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

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

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

2. Долгосрочная аренда. Особенность договора – оформление земли на длительный период (обычно 49 лет). Как и в случае с краткосрочной арендой в договоре должны оговариваться основные моменты сотрудничества и пролонгации соглашения. Земельная аренда на столь длительный срок необходима в случае длительной эксплуатации выбранного объекта, организации предпринимательской деятельности, а также при дальнейших планах оформления участка в личную собственность.

3. Кроме этого, выделяют еще бессрочную аренду, которая не имеет фиксированных ограничений по сроку, кроме одного – верхнего предела, который составляет 49 лет (как и в случае с долгосрочной арендой). Любая из сторон имеет право расторгнуть такое соглашение в



любой момент при условии заблаговременного согласования своих действий.

Таблица 10.11. Коэффициенты для корректировки на передаваемые права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<i>Земельные участки под индустриальную застройку</i>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,66	0,84

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 84).*

Согласно сведениям Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.12.2019 г. № КУВИ-001/2019-31127097, оцениваемый земельный участок в собственности. Сведения об ограничениях (обременениях) в виде аренды отсутствуют. В ходе изучения информации в объявлениях объектов-аналогов и сопоставлении ее с данными Росреестра установлено, что объекты-аналоги в краткосрочной аренде. Корректировки составили 1,19 (1,00/0,84).

Условия финансирования

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

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

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

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

Условия продажи

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

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

Условия рынка

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



корректировку на условия рынка (уторгование).

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

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

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

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

Таблица 10.12. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9	10,8	24,9
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7	9,2	22,2
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3	12,6	28,1
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9	9,3	22,5
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7	7,6	19,8
Земельные участки под объекты рекреации	18,3	11,7	24,9
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2	10,2	24,3

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 295).

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

Период продажи

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

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

Таблица 10.13. Коэффициенты для корректировки на период продажи

Класс объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7
Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного	4	13	8



использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства			
Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	19	12

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости земельных участков: сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции – типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2023 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2023-goda>)

Период экспозиции земельных участков, аналогичных оцениваемому, варьируется от 7 до 22 месяцев. Информация об объектах-аналогах входит в допустимый диапазон. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составили 1,00.

Наличие улучшений

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

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

Возможность подключения коммуникаций

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

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

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

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

Таблица 10.14. Коэффициенты для корректировки на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную	0,90	0,88	0,91



застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76

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

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

Местоположение

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

Таблица 10.15. Коэффициенты для корректировки на статус населенного пункта

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,60

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 97).

Местоположение Объекта оценки относится к категории «Прочие населенные пункты». Местоположение объектов-аналогов относится к категории «Райцентры с развитой промышленностью». Корректировки составили 0,63 (0,40/0,63).

Расположение относительно автомагистралей

Под понятием «автомагистраль» в Справочнике оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 1» понимается крупная автодорога с интенсивным транспортным потоком и достаточно большой шириной дорожного полотна.

Таблица 10.16. Коэффициенты для корректировки на расположение относительно автомагистралей

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,02	1,22

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 279).

Объект оценки расположен на удалении от автомагистралей. Объекты-аналоги



расположены вблизи автомагистралей. Корректировки составят 0,82 (1,00/1,22).

Назначение

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

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

Таблица 10.17. Коэффициенты для корректировки на назначение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,48	0,72
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,53	0,79

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 215).

Вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория. Согласно соответствию классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования, представленному в таблице 8.5. настоящего отчета об оценке, оцениваемый земельный участок относится к классу земельных участков под индустриальную застройку. В ходе изучения информации в объявлениях объектов-аналогов и сопоставлении ее с данными Росреестра установлено, что объекты-аналоги относятся к классу земельных участков под коммерческую застройку. Корректировки составят 0,48.

Площадь участка

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

Таблица 10.18. Коэффициенты для корректировки на площадь

Земельные участки под индустриальную застройку												
Площадь, сот.	Аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1 000	
0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98	
50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14	
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74	
200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49	
300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35	
400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	
500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	
600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	
700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	
800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03	
900-1 000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и



информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 116).

Площадь Объекта оценки находится в диапазоне значений «50 – 100 сот.». Площади объектов-аналогов находятся в диапазоне значений «0 – 50 сот.». Корректировки составят 0,72.

Обоснование весовых коэффициентов

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

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

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

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

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

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

Таблица 10.19. Расчет рыночной стоимости

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	9 510	2 556	2 210	2 700
Рыночная стоимость, рублей	-	3 000 000	3 000 000	5 000 000
Рыночная стоимость за 1 кв. м, рублей	-	1 174	1 357	1 852
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,19	1,19	1,19
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 397	1 615	2 204
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 397	1 615	2 204
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 397	1 615	2 204
Корректировка на уторгование	-	0,821	0,821	0,821
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 147	1 326	1 809
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 147	1 326	1 809
Корректировка на месторасположение	-	0,63	0,63	0,63
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	723	835	1 140
Корректировка на расположение относительно автомагистралей	-	0,82	0,82	0,82
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	593	685	935



Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка на назначение	-	0,48	0,48	0,48
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	285	329	449
Корректировка на наличие улучшений	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	285	329	449
Корректировка на подключение к коммуникациям	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	285	329	449
Корректировка на площадь	-	0,72	0,72	0,72
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	205	237	323
Сумма корректировок по аналогам, %	-	171,9000	171,9000	171,9000
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0058	0,0058	0,0058
Сумма нормированных удельных весов	-	0,0174		
Весовые коэффициенты	-	0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость	-	68	79	108
Рыночная стоимость без учета НДС (20%) с учетом всех корректировок, руб./кв. м	255			
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (20%), руб.		2 425 050		

Таблица 10.19. Обоснование весовых коэффициентов

Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб./ кв. м	205	237	323
Средняя величина (математическое ожидание), руб. кв. м	255		
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	50		
Коэффициент вариации, %	20		
Пороговое значение, %	< 30		
Вывод:	Выборка однородна		

Рыночная стоимость Объекта оценки - Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балькина, 17, определенная сравнительным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки без учета НДС (20%) составила:

2 425 050

(Два миллиона четыреста двадцать пять тысяч пятьдесят) рублей

10.2.3. Доходный подход

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

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

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

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



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

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:

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

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

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

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

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

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



11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Этап согласования заключается в сопоставлении результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке. Целью сопоставления результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации, каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и, соответственно, отражает более или менее достоверные результаты. При согласовании результатов оценки с учетом вклада каждого из использованных подходов вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

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

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

Таблица 11.1. Согласование результатов оценки (Здание)

Подходы к оценке	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость с учетом НДС(20%), руб.
Затратный подход	1 544 379	1,00	1 544 379
Сравнительный подход	Не применялся	-	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	1 544 379		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, руб.	1 544 000		

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

Таблица 11.2. Согласование результатов оценки (Земельный участок)

Подходы к оценке	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость без учета НДС(20%), руб.
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	2 425 050	1,00	2 425 050
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.	2 425 050		
Согласованная рыночная стоимость без учета НДС (20%) с учетом округления, руб.	2 425 000		



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 11.3. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
<i>Общая</i>		
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17	3 969 000,00 (Три миллиона девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек	3 711 666,67 (Три миллиона семьсот одиннадцать тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
<i>В том числе</i>		
Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17	1 544 000,00 (Один миллион пятьсот сорок четыре тысячи) рублей 00 копеек	1 286 666,67 (Один миллион двести восемьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17	2 425 000,00 ⁷ (Два миллиона четыреста двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек	

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

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Отчет составил оценщик

Дата составления отчета: 30 января 2023 г.

 Н. А. Скрипник



ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 269/23

об оценке объекта оценки – Производственный корпус, кадастровый номер 86:04:0000018:1086, назначение: нежилое, площадь 1 631 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, Пионерная база, д. 17, с земельным участком, кадастровый номер 86:04:0000018:503, площадь 9 510 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, р-н Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Информация для оценки Предложения земельных участков, представленные к продаже Объект № 1

Коммерческая земля, 8,49 сот.
Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Энергетик-2 ДНТ, ул. Солнечная

1 300 000 Р
153 122 Р за сот.
+7 964 177-33-54

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Нижневартовск
Документы проверены

ФИЛИАЛ
Цедина Татьяна Герасимовна

Строительство из сэндвич-панелей. Рассрочка на 3 года!

Строительство деревянных бань и саун в Тюмени под ключ!

1 300 000 Р
153 122 Р за сот.
+7 964 177-33-54

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Нижневартовск
Документы проверены

ФИЛИАЛ
Цедина Татьяна Герасимовна

Строительство из сэндвич-панелей. Рассрочка на 3 года!

Строительство деревянных бань и саун в Тюмени под ключ!

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

Позвонить

Условия сделки

Цена	1 300 000 Р	Налог	УСН
Ставка	1 532 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

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

Позиция района | Инфраструктура | Планировка

© Яндекс.Данные, использованы Яндекс

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



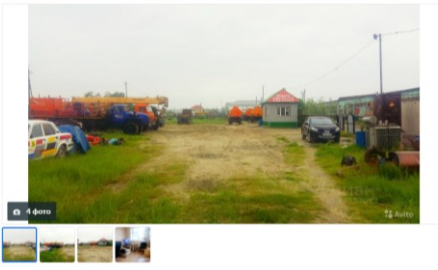
Объект № 2

hmap.cian.ru/sale/commercial/190951418/

1 июл, 21:48 • 639 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 30 сот.

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



30.0 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

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

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

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

Проектная документация под готовый бизнес в подарок.

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

Условия сделки

Цена	4 500 000 Р	Налог	УСН
Ставка	1 500 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Общая информация

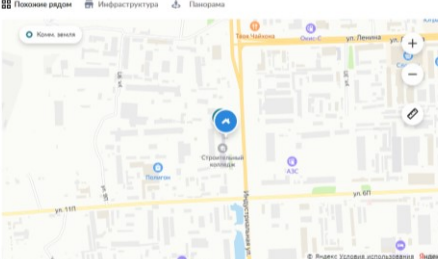
Мощность, кВт	380
Инвестпроект	Есть
Обременение	Нет

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Мощность	380 кВт

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Индустриальная ул., 29



4 500 000 Р
150 000 Р за сот.
+7 912 089-22-78

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

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И активируйте отклик после звонка.

Написать

Лилиана Козлова
РЕМАНС
Нет отпусков
Опыт работы с 2012 года

Производство и поставка российских промышленных чиллеров
uchastok.ru
Узнать больше

4 500 000 Р
150 000 Р за сот.
+7 912 089-22-78

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

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И активируйте отклик после звонка.

Написать

Лилиана Козлова
РЕМАНС
Нет отпусков
Опыт работы с 2012 года

Производство и поставка российских промышленных чиллеров
uchastok.ru
Узнать больше

4 500 000 Р
150 000 Р за сот.
+7 912 089-22-78

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

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И активируйте отклик после звонка.

Написать

Лилиана Козлова
РЕМАНС
Нет отпусков
Опыт работы с 2012 года

Производство и поставка российских промышленных чиллеров
uchastok.ru
Узнать больше

Арочные ангары из сэндвич-панелей. Проект в подарок!
me-g.ru

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

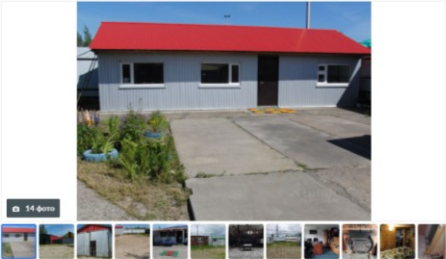
Объект № 3

h-mao.cian.ru/sale/commercial/261491872/

1 июл, 21:48 • 121 просмотр, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 18 сот.

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



14 фото

18,0 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

Продается небольшая производственная база в доступном месте, расположена за автосалоном ТОРГОВА-ЦЕНТР, видяца момент осуществляется как с улицы Авиаторов, так и, в крайнем случае, со стороны магазина КАМЕРУН. Территория базы отсыпана грунтом, ограждена по периметру, обслуживала тракторную технику Т-170, Бульдозеры и Б-10. Одновременно на базе могли находиться до 10 единиц. На территории 1800 кв.м. расположены:

- теплой бокс для ремонта спецтехники площадью 50 кв.м. и высотой до 4.5м. внутри установлены рабочие столы и тельфер, аналогичный
- холодный склад для хранения запасных частей и материалов,
- вахтовый домик для проживания 6-8 работников, эстакада автомобильная. Следующий Жилой комплекс для руководящего состава отделен для удобства от производства забором из профлиста, состоит из нескольких построек, а именно
- банный комплекс с парилкой, бассейном, комнатой отдыха и жилой комнатой общей площадью 32 кв.м., очень комфортный и подходит для круглогодичного проживания,
- одноэтажное здание площадью 24 кв.м. с кабинетом, шкафом-купе и рабочей комнатой
- открытая, летняя беседка для приема пищи, мангальная зона, дровник

Территория базы обеспечена центральным водоснабжением, теплоснабжением и электроснабжением мощностью 5 кВт. Есть возможность подключения 380 Вт. На территории базы установлена система видеонаблюдения.

Условия сделки

Цена	8 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	4 445 Р за кв.м	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

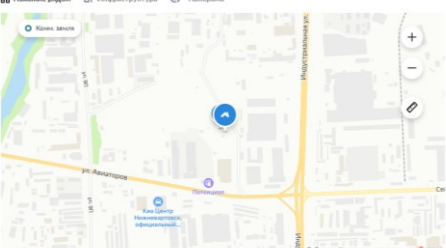
Общая информация

Мощность, кВт	15
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Обслуживание автотранспорта
Можно изменить	Да

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Мощность	15 кВт
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, на участке
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Центральное
Подземные пути	Грунтовая дорога

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



8 000 000 Р
444 445 Р за сот.

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

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

[Написать](#)

Игорь
Еще 4 объекта

Реклама
Строительство из сэндвич-панелей. Рассрочка на 3 года!
[Узнать больше](#)

Реклама
Производство и поставка российских промышленных чиллеров
[Узнать больше](#)

8 000 000 Р
444 445 Р за сот.

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

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

[Написать](#)

Игорь
Еще 4 объекта

Реклама
Строительство из сэндвич-панелей. Рассрочка на 3 года!
[Узнать больше](#)

Реклама
Производство и поставка российских промышленных чиллеров

<https://h-mao.cian.ru/sale/commercial/261491872/>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 4

The screenshot shows a real estate listing on the website hmao.cian.ru. The main listing is for a commercial plot of 10 acres (10.0 сот.) in the town of Khanty-Mansiysk, located on Pivkmana Street. The price is 18,000,000 rubles. The listing includes a large photo of the plot, a detailed description, and a map. The description states that the plot is suitable for construction in the town of Khanty-Mansiysk, near the 'Biser' shopping center. It mentions that the plot has a concrete foundation, a brick wall, and is ready for construction of an office or store. The plot is also near a transformer substation and has all necessary utilities. The listing is categorized as 'Industrial Land' (Земли промышленности) and 'Commercial Land' (Коммерческая земля). The listing is provided by the real estate agency 'Этажи' (Etazhi) in Khanty-Mansiysk, with the agent being Roman Anisimov. The contact number is +7 969 824-69-52. The listing also includes a table of conditions and a map of the location.

Коммерческая земля, 10 сот.
Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. Пивкмана

18 000 000 ₽
+7 969 824-69-52

10.0 сот. **Земли промышленности**
Категория

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

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

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. Пивкмана

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 5

hmap.cian.ru/sale/commercial/274727334/

1 июл, 21:48 17 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 85 сот.

Ханты-Мансийский АО Нижневартовск На карте

В избранное

4 фото

85,0 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Арт. 30053231 Продается земельный участок. Площадь участка 8 500 кв.м. В собственности 115 метров ж/д путей. Так же имеется договор на использование 250 метров ж/д путей, которые можно перевести в собственность. К объекту идет асфальтовая дорога.

Условия сделки

Цена	20 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	2 353 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

ВРИ Промышленность

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск

Положение района: Инфраструктура, Планировка

© Яндекс. Условно использована Яндекс

20 000 000 ₽
235,29% ₽ за сот.

+7 982 205-82-32

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

агентство недвижимости
Северный город
Документы проверены

интернет
Антон Агент

Реклама
Открой свой цветочный магазин!
Активная цветочная франшиза. Окупаемость 2 месяца! ТОП 10 рейтинг в ВЯБОСС!
35 франшиз
[Узнать больше](#)

Реклама
Производство и поставка российских промышленных холодильников
[Узнать больше](#)

<https://hmap.cian.ru/sale/commercial/274727334/>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 6

The screenshot shows a real estate listing on the hmao.cian.ru website. The main listing is for a commercial plot of 41.7 hectares (41,7 сот.) located in the Khanty-Mansi Autonomous Okrug, Nizhnevartovsk, ul. Mira. The price is 39,500,000 rubles. The listing includes a large photo of a road, a map, and a table of transaction conditions. To the right, there are two smaller listings for 'Изготовление ангаров под ключ' (Garage construction) for 39,500,000 rubles each. The agent is listed as 'Этажи Недвижимость' with a contact number +7 969 824-69-54 and a realtor named 'Писменная Ольга Сергеевна'.

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

1 июл, 21:48 420 просмотров, 0 за сегодня

39 500 000 ₽
947 243 ₽ за сот.

+7 969 824-69-54

Агентство недвижимости
Этажи Нижневартовск
Документы проверены

Риелтор
Писменная Ольга Сергеевна

Изготовление ангаров под ключ за 10 дней. От 6000р. м2

39 500 000 ₽
947 243 ₽ за сот.

+7 969 824-69-54

Агентство недвижимости
Этажи Нижневартовск
Документы проверены

Риелтор
Писменная Ольга Сергеевна

Изготовление ангаров под ключ за 10 дней. От 6000р. м2

Условия сделки

Цена	39 500 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	9 473 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. Мира

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»


Объект № 7

hmao.cian.ru/sale/commercial/273979620/

1 июл, 21:48 38 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 0,59 сот.

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Спортивная ул., 7 На карте



10 фото

0,59 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

Уважаемые покупатели, предлагаем вашему вниманию земельный участок 58,6 кв.м. под строительство любого направления. Это может быть ТЦ, офисное здание, здание для сдачи в аренду по сфере услуг и т.д. Земельный участок находится в центре города на пересечении ул. Спортивная - Деревенской! Очень благоприятный район для воплощения вашей мечты в реальность! Все коммуникации проходят рядом с участком. Рядом находится Спорткомплекс „Олимпиа“, Развлекательный центр „Тарелка“. Проходимость автотранспорта в любое направление, проходимость пешеходов активное. Приглашаем за покупкой! Все вопросы по телефону! Номер в базе: 7816035.

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

[Позвонить](#)

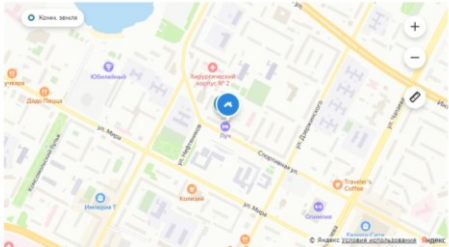
Условия сделки

Цена	20 400 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	345 763 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Спортивная ул., 7

Положение района Инфраструктура Планировка



20 400 000 ₽

34 576 272 ₽ за сот.

+7 963 490-96-88

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЭТАЖИ
Этажи Нижневартовск
Документы проверены

РЕАТОР
Титова Марина

Реклама
Изготовление Арочных ангаров за 10 дней. От 6000р. м2
ангары
Узнать больше

Реклама
Изготовление Арочных ангаров за 10 дней.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЭТАЖИ
Этажи Нижневартовск
Документы проверены

РЕАТОР
Титова Марина

Реклама
Изготовление Арочных ангаров за 10 дней. От 6000р. м2
ангары
Узнать больше

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/273979620/>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 8

The screenshot shows a real estate listing on the hmao.cian.ru website. The main listing is for a commercial plot of 47.15 hectares, located in the Khanty-Mansi Autonomous Okrug, Nizhnevartovsk, Severnaya ul. The price is 7,000,000 rubles. The listing includes a large aerial photograph of the plot, a detailed description, and a map. The description mentions that the plot is suitable for construction and has various utilities. The price is 7,000,000 rubles, and the area is 47.15 hectares. The listing also includes a contact number +7 964 177-61-95 and the name of the real estate agent, Olga Olekhnina. The listing is categorized as 'Земли промышленности' (Industrial land). The listing also includes a section for 'Условия сделки' (Deal conditions) with a table showing price, tax, and other details. The table has columns for 'Цена' (Price), 'Налог' (Tax), and 'УСН' (Simplified tax system). The price is 7,000,000 rubles, the tax is 1,485 rubles per square meter, and the tax system is 'Свободная продажа' (Free sale). The listing also includes a section for 'Остались вопросы по объявлению?' (Have any questions about the listing?) and a section for 'Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.' (Call the advertiser and clarify the necessary information.). The listing also includes a section for 'Уточнить условия' (Clarify conditions). The listing also includes a section for 'Положение район' (Location of the district) and a map showing the location of the plot. The map shows the plot is located near the Severnaya ul. and the Khanty-Mansi Autonomous Okrug. The listing also includes a section for 'Изготовление ангаров под ключ за 10 дней. От 6000р. м2' (Garage construction under key in 10 days. From 6000 rubles per square meter) and 'Строительство зернохранилищ' (Grain storage construction).

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

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 10

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5291565129

7 700 000 ₽ **Земли промзначенения, 109 соток**
Катки-Мансийский автономный округ Ненецко-арктический район № 25, Ненецко-арктический район

3 избрано
Получить последние объявления

1 из 12

Связаться с владельцем +7800219196

Земли промзначенения, 109 соток

Предлагается земельный участок на берегу реки Обь, с 1 га земли свободного назначения. Возможна обременить ипотекой, ипотека, любой вид предпринимательской деятельности с выделением доли в собственности продавца.

Земельный участок расположен: овражный, подворья лент с левой линией улицы 2572 300 м. Подворья и овражный лент по границе не урегулированы. Это овражный банк.

Противопоказаний к использованию нет. Юридическое сопровождение для покупателей по индивидуальной договоренности. Обязательна личная консультация, чтобы избежать рисков. Заказать можно онлайн, организовать. Банк, дополнительный договор с наличием собственной предпринимательской деятельности.

Доп. описание: водоснабжение, централизованное, канализация на улице. Номер в Базе: 7066879. Район: Печора 25.

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 109 соток
Цена: 7 700 000 ₽
Цена за сотку: 70 329 ₽
Тип объявления: Промышленное
Дата публикации объявления: 29/6/2022
Дата обновления объявления: 29/6/2022

Расположение

Катки-Мансийский автономный округ Ненецко-арктический район № 25, Ненецко-арктический район

Эта сделка
Последние предложения

Где объявление: СМЗАРТ, 29/6/2022, в категории: Промышленное, в районе: Печора, овражный банк

Образовательная риелторская компания "Этажи"

Ремонт объявления: 5 лет 11 мес.
Всего за 3 месяца: 433

+7800219196

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

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

Написать владельцу объявления

курсы разработчиков от разработчиков

курсы разработчиков от разработчиков

курсы разработчиков от разработчиков

курсы разработчиков от разработчиков

курсы разработчиков от разработчиков

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5291565129>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»


Объект № 11

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

3 000 000 ₽ **Земли пром назначения, 25 соток**
Земля Массивной деловой зоны Поневоротки, улица Героев Советов, 24, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

В избранное
Получить письмо об объявлении

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 2556 м²



1 из 4

Связаться с владельцем +79821403895

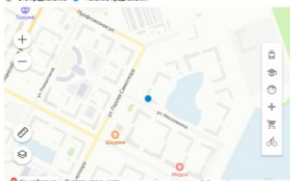
Земли пром назначения, 25 соток
Продается земельный участок в 25 соток по улице Героев Советов 24 в городе области 40357043/10378

Информация о предложении

Тип: Участок
Расположение: от центра: 0 км
Площадь: 25 соток
Цена: 3 000 000 ₽
Цена за сотку: 120 000 ₽
Тип объекта: Промышленность
Дата публикации объявления: 29/02/2022
Дата окончания объявления: 29/02/2022

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

Это предложение Поневоротки



Курс разработчиков от разработчиков

Курс разработчиков от разработчиков

Курс разработчиков от разработчиков

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 12

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

3 000 000 ₽ **Земли пром назначения, 22 сотки**
Кады-Мансийский автономный округ Ненецкая улца, улица Героя Советов, 24, Ненецкортон, Кады-Мансийский АО

В избранное
Получить новые объявления

АН "Юри-стейт"
Ремонтирует объявления: 8 мес.
Есть на 3 месяца: 90
+79821403800

Понравилось объявление, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
На основании закона о защите прав потребителей, если не уверены в адекватности продавца или покупателя.

Написать владельцу объявления

1 из 4

Связаться с владельцем +79821403800

Земли пром назначения, 22 сотки
Продается земельный участок в 22 сотки на улице Героя Советов, 24.
Номер объекта: 40253793918379

Информация о предложении
Тип объекта: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 22 сотки
Цена: 3 000 000 ₽
Цена за сотку: 136 364 ₽
Тип объекта: Промышленность
Дата публикации объявления: 29/02/2022
Дата обновления объявления: 29/02/2022
Номер в каталоге: 5367959047

Расположение
Кады-Мансийский автономный округ Ненецкортон, улица Героя Советов, 24, Ненецкортон, Кады-Мансийский АО

Это предложение Полюбить предложение

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»


Объект № 13

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

5 000 000 ₽ **Земли пром назначения, 27 соток**
Земля Массовый автономный округ Нижневартовск, улица Героев Савитера, 24, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

В избранное
Получить похожие объявления

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 2700 м²



Связаться с владельцем +79821403995

Земли пром назначения, 27 соток

Продается земельный участок в 27 сот на улице Героев Савитера 24а, с действующей автомобильной дорожностью шириной до 70%.
Номер объекта: 4033704416378

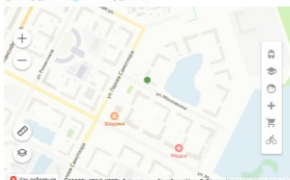
Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 27 соток
Цена за сотку: 185 185.19
Тип объекта: Промышлен
Дата публикации объявления: 29/6/2022
Дата обновления объявления: 29/6/2022

Расположение

Земля Массовый автономный округ Нижневартовск, улица Героев Савитера, 24, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

Эта сделка: Поиски предложения



Делать покупки в рассрочку

ВЕСЬ МАССОВОМ ВЕСЬ ИЮЛЬ

СКИДКИ до -20% на кредиты, деньги и банковские услуги

ГДЕ ЕСТЬ КАРТ В РАССРОЧКУ

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



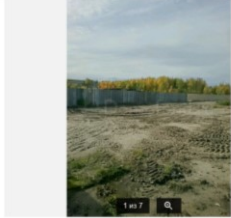
ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 14

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

11 900 000 ₽ **Земли промназначения, 60 соток**
Земля Местный отделений округ Нижневартовск, район ГТЗ улица ГТЗ, 17, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

9 объявлений
Получить уведомление об изменении



1 из 7

Связаться с владельцем 8 902 577 54 40

Земли промназначения, 60 соток

Специальный участок предназначен для размещения объектов складского назначения. Если вы ищете земельный участок для размещения складского назначения, то это предложение вам подойдет. Участок площадью 60 соток и площадью 1,1 га, расположенный на территории ГТЗ, имеет все необходимые коммуникации и инфраструктуру. Участок находится в шаговой доступности от центра города. Участок имеет все необходимые коммуникации и инфраструктуру. Участок находится в шаговой доступности от центра города. Участок имеет все необходимые коммуникации и инфраструктуру. Участок находится в шаговой доступности от центра города.


Информация о предложении

Тип участка: Земельный участок
Расположение: в центре города
Площадь: 60 соток
Цена: 11 900 000 ₽
Цена за сотку: 198 333 ₽
Тип объявления: Промышленное
Дата публикации объявления: 31.10.2017
Дата обновления объявления: 29.02.2022

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ Нижневартовск, район ГТЗ, улица ГТЗ, 17, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

Эта сделка: Это предложение Похожие предложения



Сделка № 195071854

9 объявлений

Помогите сделать, что вы ищете это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предложения, если не уверены в надежности продавца или покупателя!

Нажать уведомить об изменении

Помогите сделать, что вы ищете это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предложения, если не уверены в надежности продавца или покупателя!

Курси разработчиков и разработчиков

Курси разработчиков и разработчиков

Курси разработчиков и разработчиков

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 15

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5367645951

14 950 000 ₽ **Земли пром назначения, 63 сотки**
Хаты-Мансийский автономный округ Ненецкая тундра
Террит. Савитера, 24, Ненецкая тундра, Хаты-Мансийский АО

3 объявления
Получить похожие объявления

АН "Югра estate"
Реализует объявления: 6 мес.
Есть на 3 месяца 90
+79021403995

Пожалуйста, обратитесь к нам по поводу этого объявления на Domofond.ru
Мы гарантируем конфиденциальность: если не уверены в надежности продавца или покупателя!

Написать владельцу объявления

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 6264 м²
ГАРАЖ 49.6 м²

Связаться с владельцем +79021403995

Земли пром назначения, 63 сотки
Предлагается участок земли в 63 сотки по улице Террит. Савитера, 24а, участок открыт и огорожен. На участке имеется гараж. Точка зрения: Дополнительная информация по телефону
Номер объекта: 4033703016379

Информация о предложении Номер в каталоге: 5367645951
Тип: Участки
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 63 сотки
Цена: 14 950 000 ₽
Цена за сотку: 237 302 ₽
Тип объекта: Промышлен
Дата публикации объявления: 29/05/2022
Дата обновления объявления: 29/05/2022

Расположение
Хаты-Мансийский автономный округ Ненецкая тундра, улица Террит. Савитера, 24, Ненецкая тундра, Хаты-Мансийский АО

Эта сделка
Последние предложения

Сделка продвинулась по графику фронтендера
Сделка продвинулась по графику фронтендера
Сделка продвинулась по графику фронтендера

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-5367645951>



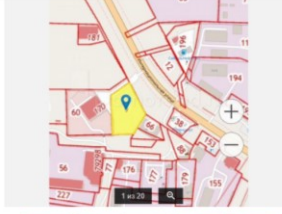
ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 16

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4703195183

9 975 000 ₽ **Земли промзначенения, 29 соток**
Земля Массовый автомобильный округ Нижневартовск, Интернациональный улица, 4Б/7, Нижневартовск, Капша-Массовый АО

В избранное
Получить похожие объявления



Ремешет объявление: 11 лет 1 мес.
Всего за 3 месяца: 7

+79821950347

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

На основании анализа продаж этого объявления в области продаж этот формат объявлений

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79821950347

Земли промзначенения, 29 соток

Предлагается приобрести участок промзначенения категории: Подвал неотапливаемый. Отличный автомобильный трафик. На участке расположено свыше 30х32. Состояние: отличный, расчистанный участок. Доступно место под парковку автомобилей, но в границах участка. Большой импортированный по территории.


Информация о предложении

Тип участка: Земельный участок
Расстояние от центра: 3 км
Площадь: 29 сотки
Цена: 9 975 000 ₽
Цена за сотку: 343 965 ₽
Тип объекта: Промышленность
Дата публикации объявления: 29/6/2022
Дата обновления объявления: 29/6/2022

Расположение

Капша Массовый автомобильный округ, Нижневартовск, Интернациональный улица, 4Б/7, Нижневартовск, Капша-Массовый АО

Этот объявление: Листовое предложение



курс разработчиков от разработчиков

продвинуться по граблям фронтендера с помощью курса для новичков

курс разработчиков от разработчиков

продвинуться по граблям фронтендера с помощью курса для новичков

курс разработчиков от разработчиков

продвинуться по граблям фронтендера с помощью курса для новичков

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4703195183>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 17

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4073369619

7 700 000 ₽

Земли пром назначения, 14 соток
Калита-Мансийск автономный округ, Нижневартовск, Северная улица, 57, Нижневартовск, Калита-Мансийский АО

8 объявлений
Получить похожие объявления

Андрей
Решает объявления: 6 лет 4 мес.
Всего на 3 месяца: 3

8 902 135 40 00

Помогите понять, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не стесняйтесь задавать вопросы, если не уверены в достоверности информации или фотографии

Написать владельцу объявление

1 из 5

Связаться с владельцем 8 902 135 40 00

Земли пром назначения, 14 соток

Земельный участок 1404 кв.м в центре города районные использование строительство магазинов, кафе, ледовый, автосервис и другие. Подведено Электричество 150 кВт и есть проект подключения всех сетей

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 14 соток
Цена: 7 700 000 ₽
Цена за сотку: 550 000 ₽
Тип объекта: Промышлен
Дата публикации объявления: 17/03/2021
Дата объявления опубликовано: 29/03/2023

Расположение

Калита-Мансийск автономный округ, Нижневартовск, Северная улица, 57, Нижневартовск, Калита-Мансийский АО

Эта сделка
Последние предложения

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4073369619>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Предложения земельных участков, использованные в расчетах в качестве аналогов Объект-аналог № 1

The screenshot shows a real estate listing on the website domofond.ru. The listing is for a land plot (земельный участок) with an area of 2556 m², located in the settlement of Nizhnevartovsk. The price is listed as 3,000,000 Russian Rubles (3 000 000 Р). The plot is intended for agricultural use (земли пром назначения, 25 соток). The listing includes an aerial photograph of the plot, a map showing its location, and contact information for the seller. The text on the page provides details about the plot's location, area, and price, as well as information about the seller and the real estate agency.

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

3 000 000 Р

Земли пром назначения, 25 соток
Кама-Масловый ветпунктный округ Нижневартовск, улица Героев Советов, 24, Нижневартовск, Кама-Масловый АО

В избранное
Получить похожие объявления

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 2556 м²

АН "Стра-едаст"
Размещено объявление: 6 мес.
Всего на 3 участка: 90
+79021403890

Помогите сделать это Ваше имя это объявление на Домофонд.ру.
Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или агентства.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79021403890

Земли пром назначения, 25 соток
Предметом земельного участка в 25 сот по улице Героев Советов 24 в Нижневартовске. 4033364310318

Информация о предложении
№ объявления: 5398197023

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 25 соток
Цена: 3 000 000 Р
Цена за метр: 120 000 Р
Тип объекта: Промышлен
Дата публикации объявления: 25/02/2022
Дата обновления объявления: 25/02/2022

Расположение
Кама-Масловый ветпунктный округ Нижневартовск, улица Героев Советов, 24, Нижневартовск, Кама-Масловый АО

Эта страница: Показать предложение

Кама-Масловый АО

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект-аналог № 2

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

3 000 000 Р **Земли пром назначения, 22 сотки**
Капы-Масиной деловой округ Нижневартск, улица Героя Советов 24, Нижневартск, Капы-Масиной АО

В избранное
Получить новые объявления

АН "Стри-естей"
Ремонтирует объявления: 8 мес.
Есть на 3 месяца: 90
+79821403800

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru
На скриншотах не показаны: фото на участке в области продажи или фотографии

Написать владельцу объявления

1 из 4

Связаться с владельцем +79821403800

Земли пром назначения, 22 сотки
Продаётся земельный участок в 22 сотки на улице Героя Советов 24
Номер объекта: 4035793918378

Информация о предложении
Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 22 сотки
Цена: 3 000 000 Р
Цена за сотку: 136 364 Р
Тип объекта: Промышленность
Дата публикации объявления: 29/06/2022
Дата обновления объявления: 29/06/2022
Номер в каталоге: 5367959047

Расположение
Капы-Масиной деловой округ Нижневартск, улица Героя Советов 24, Нижневартск, Капы-Масиной АО

Это предложение Полюбить предложение

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект-аналог № 3

The screenshot shows a real estate listing on the website domofond.ru. The listing is for a land plot (земельный участок) with an area of 2700 m², located in Nizhnevartovsk. The price is listed as 5,000,000 RUB. The listing includes a large aerial photograph of the plot, several smaller images, and a map showing the location. The text describes the plot as being in a developed area with infrastructure. There are also several promotional banners for 'VES'Y' (ВЕСЬ) and 'СКИДКИ до -20%' (Discounts up to -20%) on credit cards.

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

5 000 000 ₽ **Земли пром назначения, 27 соток**
Земля МКОФ «Автотранс» ООО, Невьяновский район, ул. Героев Самотар, 24, Невьяновск, Ханты-Мансийский АО

ДАН «Страна-инициативы»
Решает объявления: 6 мес.
Всего за 3 месяца: 90
+79821403965

Попытка совершить, что Вы видите это объявление на DomoFond.ru
Не соглашаться на продажу, если не уверены в надежности продавца или фидуциария
Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79821403965

Земли пром назначения, 27 соток
Продается земельный участок в 27 сот на улице Героев Самотар 24а, с действующей автомобильной дорожностью, ставка до 70%.
Номер объекта: #033704416378

Информация о предложении
Номер в каталоге: 5402020322

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 27 соток
Цена за сотку: 185 185,19
Тип объекта: Промышленность
Дата публикации объявления: 29/6/2022
Дата обновления объявления: 29/6/2022

Расположение
Ханты-Мансийский автономный округ, Невьяновский район, ул. Героев Самотар, 24, Невьяновск, Ханты-Мансийский АО

Эта сделка: Поиск предложения

СКИДКИ до -20% на кредитку, деньги и наличные
КАЖДЕ КРОМЕ КАРТ В МЕССАЖЕ

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

4.2. Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации ОСР-2015

для условий строительства в Московской области, Россия
в редакции от 01.01.2020



ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020

№ ЮН-ИВЕСТ 2020

Земельный район, рай, область	ЗДАНИЯ															
	с малоэтажными зданиями (многоквартирные дома, здания для размещения объектов складского назначения)		индустриальная жилая застройка			индустриальная жилая застройка			индустриальная жилая застройка			индустриальная жилая застройка			индустриальная жилая застройка	
класс опасности	КС1	КС2А	КС2	КС3	КС4	КС5	КС6	КС6А	КС6Б	КС7	КС7А	КС7Б	КС7В	КС7С	КС7Д	
Республика Адыгея	0,972	0,720	0,720	0,620	0,728	0,745	0,745	0,740	0,748	0,747	0,747	0,747	0,747	0,747	0,747	0,747
Республика Башкортостан	0,969	0,611	0,607	0,714	0,674	0,643	0,648	0,648	0,648	0,648	0,648	0,648	0,648	0,648	0,648	0,648
Республика Бурятия	0,672	0,536	0,491	0,772	0,521	0,566	0,549	0,549	0,549	0,549	0,549	0,549	0,549	0,549	0,549	0,549
Республика Дагестан	0,620	0,596	0,507	0,571	0,608	0,653	0,643	0,648	0,648	0,648	0,648	0,648	0,648	0,648	0,648	0,648
Республика Ингушетия	0,609	0,606	0,498	0,740	0,584	0,623	0,623	0,623	0,623	0,623	0,623	0,623	0,623	0,623	0,623	0,623
Республика Кабардино-Балкария	0,577	0,518	0,611	0,661	0,693	0,532	0,531	0,539	0,536	0,532	0,532	0,532	0,532	0,532	0,532	0,532
Республика Калмыкия	0,972	0,707	0,690	0,680	0,681	0,684	0,684	0,684	0,684	0,684	0,684	0,684	0,684	0,684	0,684	0,684
Республика Карелия	0,919	0,900	0,899	0,759	0,911	0,779	0,775	0,779	0,779	0,779	0,779	0,779	0,779	0,779	0,779	0,779
Республика Коми	0,922	0,773	0,773	0,772	0,778	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789
Республика Крым	0,796	0,603	0,603	0,596	0,601	0,705	0,722	0,728	0,723	0,723	0,723	0,723	0,723	0,723	0,723	0,723
Республика Марий Эл	0,934	0,826	0,825	0,871	0,879	0,877	0,880	0,879	0,880	0,879	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
Республика Мордовия	0,853	0,862	0,746	0,814	0,860	0,799	0,889	0,813	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Республика Саха (Якутия)	0,601	0,722	0,729	0,703	0,741	0,779	0,766	0,774	0,770	0,770	0,770	0,770	0,770	0,770	0,770	0,770
Республика Татарстан	0,807	0,729	0,740	0,750	0,765	0,800	0,775	0,810	0,790	0,812	0,812	0,812	0,812	0,812	0,812	0,812
Республика Тыва	0,806	0,760	0,815	0,794	0,806	0,814	0,830	0,839	0,808	0,848	0,848	0,848	0,848	0,848	0,848	0,848
Республика Хакасия	0,906	0,800	0,819	0,774	0,802	0,814	0,817	0,846	0,815	0,831	0,831	0,831	0,831	0,831	0,831	0,831
Республика Чечня	0,716	0,672	0,575	0,783	0,615	0,678	0,669	0,696	0,672	0,711	0,711	0,711	0,711	0,711	0,711	0,711
Республика Чувашия	0,972	0,695	0,674	0,777	0,692	0,709	0,708	0,712	0,714	0,718	0,718	0,718	0,718	0,718	0,718	0,718
Республика Якутия	0,882	0,847	0,844	0,800	0,842	0,879	0,875	0,889	0,836	0,903	0,903	0,903	0,903	0,903	0,903	0,903
Республика Ямало-Ненецкий автономный округ	0,808	0,747	0,752	0,750	0,757	0,762	0,762	0,762	0,762	0,762	0,762	0,762	0,762	0,762	0,762	0,762
Самарская область	0,974	0,911	0,862	1,249	0,865	0,995	0,991	0,914	0,906	0,924	0,924	0,924	0,924	0,924	0,924	0,924
Саратовская область (за исключением 05-парцеля)	0,872	0,859	0,811	0,794	0,839	0,865	0,931	0,871	0,916	0,905	0,905	0,905	0,905	0,905	0,905	0,905
Саратовская область (05-парцеля)	0,913	0,946	1,016	0,903	0,980	0,987	0,993	0,991	1,019	1,023	1,023	1,023	1,023	1,023	1,023	1,023
Саратовская область (за исключением 05-парцеля)	1,207	1,125	1,208	1,073	1,165	1,168	1,180	1,178	1,212	1,228	1,228	1,228	1,228	1,228	1,228	1,228
Свердловская область	1,009	0,820	0,778	0,783	0,809	0,836	0,830	0,819	0,847	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811
Свердловская область (05-парцеля)	0,813	0,748	0,778	0,753	0,753	0,751	0,750	0,821	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	0,902	0,906	0,810	0,718	0,823	0,844	0,829	0,846	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823
Свердловская область (05-парцеля)	1,063	1,025	1,077	0,868	0,998	1,048	1,030	1,019	1,036	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	1,130	1,150	1,206	0,997	1,120	1,175	1,156	1,166	1,275	1,279	1,279	1,279	1,279	1,279	1,279	1,279
Свердловская область (05-парцеля)	0,903	0,880	0,845	0,851	0,864	0,898	0,900	0,905	0,920	0,912	0,912	0,912	0,912	0,912	0,912	0,912
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	0,984	0,961	0,923	0,929	0,944	0,981	0,983	0,966	1,004	0,996	0,996	0,996	0,996	0,996	0,996	0,996
Свердловская область (05-парцеля)	1,072	0,974	0,971	0,904	0,979	0,979	0,971	0,945	0,996	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	1,009	0,820	0,778	0,783	0,809	0,836	0,830	0,819	0,847	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811
Свердловская область (05-парцеля)	0,813	0,748	0,778	0,753	0,753	0,751	0,750	0,821	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	0,902	0,906	0,810	0,718	0,823	0,844	0,829	0,846	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823
Свердловская область (05-парцеля)	1,063	1,025	1,077	0,868	0,998	1,048	1,030	1,019	1,036	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	1,130	1,150	1,206	0,997	1,120	1,175	1,156	1,166	1,275	1,279	1,279	1,279	1,279	1,279	1,279	1,279
Свердловская область (05-парцеля)	0,903	0,880	0,845	0,851	0,864	0,898	0,900	0,905	0,920	0,912	0,912	0,912	0,912	0,912	0,912	0,912
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	0,984	0,961	0,923	0,929	0,944	0,981	0,983	0,966	1,004	0,996	0,996	0,996	0,996	0,996	0,996	0,996
Свердловская область (05-парцеля)	1,072	0,974	0,971	0,904	0,979	0,979	0,971	0,945	0,996	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	1,009	0,820	0,778	0,783	0,809	0,836	0,830	0,819	0,847	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811
Свердловская область (05-парцеля)	0,813	0,748	0,778	0,753	0,753	0,751	0,750	0,821	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	0,902	0,906	0,810	0,718	0,823	0,844	0,829	0,846	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823
Свердловская область (05-парцеля)	1,063	1,025	1,077	0,868	0,998	1,048	1,030	1,019	1,036	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	1,130	1,150	1,206	0,997	1,120	1,175	1,156	1,166	1,275	1,279	1,279	1,279	1,279	1,279	1,279	1,279
Свердловская область (05-парцеля)	0,903	0,880	0,845	0,851	0,864	0,898	0,900	0,905	0,920	0,912	0,912	0,912	0,912	0,912	0,912	0,912
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	0,984	0,961	0,923	0,929	0,944	0,981	0,983	0,966	1,004	0,996	0,996	0,996	0,996	0,996	0,996	0,996
Свердловская область (05-парцеля)	1,072	0,974	0,971	0,904	0,979	0,979	0,971	0,945	0,996	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	1,009	0,820	0,778	0,783	0,809	0,836	0,830	0,819	0,847	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811
Свердловская область (05-парцеля)	0,813	0,748	0,778	0,753	0,753	0,751	0,750	0,821	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	0,902	0,906	0,810	0,718	0,823	0,844	0,829	0,846	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823
Свердловская область (05-парцеля)	1,063	1,025	1,077	0,868	0,998	1,048	1,030	1,019	1,036	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	1,130	1,150	1,206	0,997	1,120	1,175	1,156	1,166	1,275	1,279	1,279	1,279	1,279	1,279	1,279	1,279
Свердловская область (05-парцеля)	0,903	0,880	0,845	0,851	0,864	0,898	0,900	0,905	0,920	0,912	0,912	0,912	0,912	0,912	0,912	0,912
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	0,984	0,961	0,923	0,929	0,944	0,981	0,983	0,966	1,004	0,996	0,996	0,996	0,996	0,996	0,996	0,996
Свердловская область (05-парцеля)	1,072	0,974	0,971	0,904	0,979	0,979	0,971	0,945	0,996	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	1,009	0,820	0,778	0,783	0,809	0,836	0,830	0,819	0,847	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811
Свердловская область (05-парцеля)	0,813	0,748	0,778	0,753	0,753	0,751	0,750	0,821	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823	0,823
Свердловская область (за исключением 05-парцеля)	0,902	0,906	0,810	0,718												



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

53

Дата выпуска издания и номер	Уральский федеральный округ				Сибирский федеральный округ				Южный федеральный округ				
	Архангельская область	Свердловская область	Тюменская область	Челябинская область	Алтайский край	Иркутская область	Красноярский край	Новосибирская область	Хабаровский край	Магнитогорская область	Оренбургская область	Республика Башкортостан	Удмуртская Республика
01.01.1994	0,00584	0,01163	0,04871	0,08528	0,07459	0,04887	0,07749	0,07459	0,04887	0,07749	0,07459	0,04887	0,07749
01.01.1991	0,00590	0,00422	0,07850	0,10522	0,13120	0,10522	0,13120	0,10522	0,13120	0,10522	0,13120	0,10522	0,13120
2007 г.	1,3154	1,424	1,202	1,300	1,424	1,300	1,424	1,300	1,424	1,300	1,424	1,300	1,424
2007 г.	1,585	1,732	2,012	1,673	1,633	1,611	1,728	1,611	1,728	1,611	1,728	1,611	1,728
2007 г.	1,671	1,881	2,206	1,891	1,861	1,849	2,020	1,849	2,020	1,849	2,020	1,849	2,020
2008 г.	2,066	2,167	2,700	2,815	2,774	2,151	2,801	2,151	2,801	2,151	2,801	2,151	2,801
2009 г.	2,286	2,723	3,100	2,817	2,720	2,472	2,904	2,472	2,904	2,472	2,904	2,472	2,904
2010 г.	2,525	3,177	4,000	3,601	3,429	2,665	3,473	2,665	3,473	2,665	3,473	2,665	3,473
2010 г.	3,664	4,609	5,323	4,989	4,807	4,304	4,963	4,304	4,963	4,304	4,963	4,304	4,963
2010 г.	4,524	5,113	5,244	5,522	4,944	5,129	5,522	4,944	5,129	4,944	5,129	4,944	5,129
2011 г.	4,271	6,059	6,700	6,728	5,012	5,708	6,728	5,012	5,708	5,012	5,708	5,012	5,708
2012 г.	4,086	6,734	7,384	7,407	6,043	7,173	7,407	6,043	7,173	6,043	7,173	6,043	7,173
2013 г.	5,728	7,304	8,025	8,843	7,128	7,604	8,843	7,128	7,604	7,128	7,604	7,128	7,604
2014 г.	6,026	7,895	8,811	9,686	8,272	8,991	9,686	8,272	8,991	8,272	8,991	8,272	8,991
2016 г.	7,142	8,228	7,901	9,977	8,893	8,900	9,977	8,893	8,900	8,893	8,900	8,893	8,900
2017 г.	7,816	8,720	8,223	10,451	9,264	9,171	10,451	9,264	9,171	9,264	9,171	9,264	9,171
2018 г.	8,200	8,232	8,232	10,451	9,264	9,171	10,451	9,264	9,171	9,264	9,171	9,264	9,171
2019 г.	8,200	8,232	8,232	10,451	9,264	9,171	10,451	9,264	9,171	9,264	9,171	9,264	9,171
2020 г.	8,200	8,232	8,232	10,451	9,264	9,171	10,451	9,264	9,171	9,264	9,171	9,264	9,171
1-6 кв.	7,073	8,044	8,422	10,664	9,233	8,847	10,664	9,233	8,847	9,233	8,847	9,233	8,847
1-3 кв.	8,103	9,057	9,524	10,774	9,333	9,073	10,774	9,333	9,073	9,333	9,073	9,333	9,073
4-6 кв.	1,122	0,131	0,533	10,813	0,138	0,138	10,813	0,138	0,138	0,138	0,138	0,138	0,138
2021 г.	1,176	0,165	0,623	10,971	0,163	0,163	10,971	0,163	0,163	0,163	0,163	0,163	0,163
1-6 кв.	8,412	9,429	9,818	11,128	9,472	10,200	9,818	9,472	10,200	9,472	10,200	9,472	10,200
1-3 кв.	8,209	9,627	9,999	11,297	9,895	10,520	9,627	9,895	10,520	9,895	10,520	9,895	10,520
4-6 кв.	0,695	0,156	0,573	11,500	0,156	0,156	11,500	0,156	0,156	0,156	0,156	0,156	0,156
2-6 кв.	8,909	9,146	9,078	11,470	10,073	10,820	9,078	10,073	10,820	10,073	10,820	10,073	10,820
2021 г.	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118
01.01.1994	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118
01.01.1991	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118	0,00118
2006 г.	1,606	1,677	1,977	1,977	1,977	1,977	1,977	1,977	1,977	1,977	1,977	1,977	1,977
2006 г.	1,345	1,385	1,390	1,471	1,453	1,453	1,453	1,453	1,453	1,453	1,453	1,453	1,453
2007 г.	1,882	2,224	2,260	2,026	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076
2008 г.	2,141	2,718	2,815	2,550	2,774	2,467	2,687	2,467	2,687	2,467	2,687	2,467	2,687
2009 г.	2,320	3,025	3,354	3,206	3,414	3,462	3,462	3,462	3,462	3,462	3,462	3,462	3,462
2010 г.	3,262	4,642	4,520	4,025	4,020	3,666	3,666	3,666	3,666	3,666	3,666	3,666	3,666
2010 г.	4,778	6,820	6,740	6,190	6,011	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
2010 г.	4,983	6,929	6,929	6,020	5,946	4,946	4,946	4,946	4,946	4,946	4,946	4,946	4,946
2011 г.	6,991	8,799	8,778	8,094	7,215	6,224	6,224	6,224	6,224	6,224	6,224	6,224	6,224
2012 г.	8,156	9,708	9,807	8,134	8,228	7,816	7,816	7,816	7,816	7,816	7,816	7,816	7,816
2013 г.	9,991	11,776	11,776	9,904	9,190	8,227	8,227	8,227	8,227	8,227	8,227	8,227	8,227
2014 г.	7,725	9,184	9,117	8,024	8,272	7,128	7,128	7,128	7,128	7,128	7,128	7,128	7,128
2016 г.	8,895	10,525	9,746	10,797	8,801	9,171	9,171	8,801	9,171	8,801	9,171	8,801	9,171
2017 г.	9,200	10,843	10,129	11,229	9,054	9,653	9,653	9,054	9,653	9,054	9,653	9,054	9,653
2019 г.	8,602	11,200	10,450	11,423	8,200	11,154	11,154	8,200	11,154	8,200	11,154	8,200	11,154
1-6 кв.	8,655	11,204	10,422	11,508	8,200	11,154	11,154	8,200	11,154	8,200	11,154	8,200	11,154
1-3 кв.	9,700	11,260	10,496	11,600	8,200	11,154	11,154	8,200	11,154	8,200	11,154	8,200	11,154
4-6 кв.	1,200	11,253	10,253	11,251	11,251	11,251	11,251	11,251	11,251	11,251	11,251	11,251	11,251
2021 г.	8,200	10,207	10,207	11,790	10,200	11,268	10,200	10,200	11,268	10,200	11,268	10,200	11,268
1-6 кв.	10,122	11,603	10,870	12,103	10,484	11,320	10,484	10,484	11,320	10,484	11,320	10,484	11,320
1-3 кв.	10,420	11,842	11,215	12,461	10,654	11,549	10,654	10,654	11,549	10,654	11,549	10,654	11,549
4-6 кв.	10,231	12,093	11,345	12,692	11,000	12,060	11,000	11,000	12,060	11,000	12,060	11,000	12,060
2021 г.	10,424	11,347	11,200	12,497	10,371	11,364	10,371	10,371	11,364	10,371	11,364	10,371	11,364
1-6 кв.	10,520	12,391	11,712	12,975	11,000	12,110	11,000	11,000	12,110	11,000	12,110	11,000	12,110
1-3 кв.	10,608	12,100	11,421	12,740	11,068	12,170	11,068	11,068	12,170	11,068	12,170	11,068	12,170

© КО-ИНВЕСТ 2021



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

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

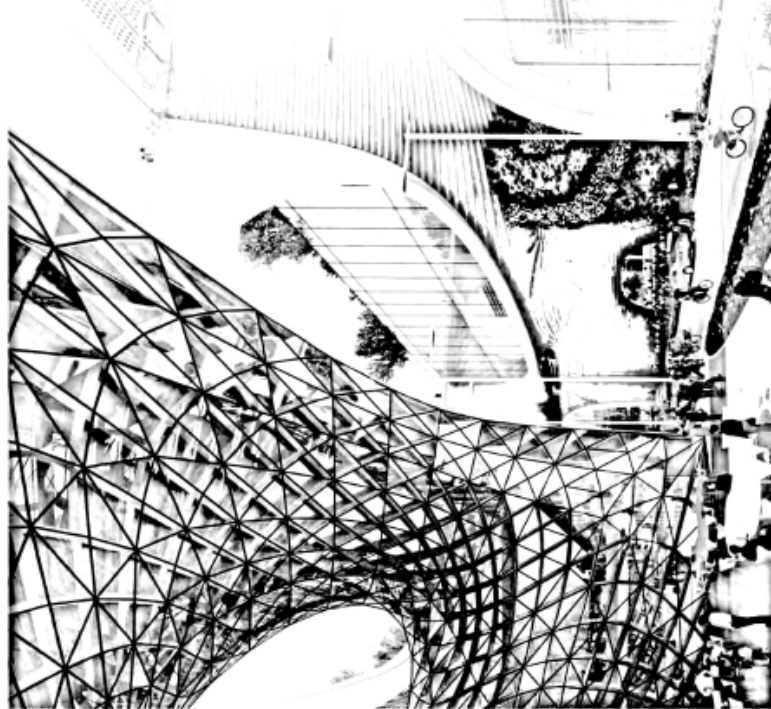
ISSN 2658-641X



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Выпуск 117

Октябрь 2021



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Ю-ИНВЕСТ ОПЦИОН

67

Дата введения индекса цен, период	Уральский федеральный округ				Северный федеральный округ				Средние месячные работы				
	Курганская область	Свердловская область	Тюменская область (без Ханты-Мансийского АО)	Челябинская область	Архангельская область	Иркутская область	Камчатинская область	Магнитогорская область	Курганская область	Свердловская область	Тюменская область (без Ханты-Мансийского АО)	Челябинская область	Средние месячные работы
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
3 кв. 2021	0,9558	0,9581	0,9518	0,9504	0,9553	0,9441	0,9503	0,9504	0,9504	0,9504	0,9504	0,9504	0,9503
Июль 2021	0,9449	0,9480	0,9576	0,9486	0,9441	0,9510	0,9510	0,9510	0,9510	0,9510	0,9510	0,9510	0,9509
Август 2021	0,9553	0,9579	0,9516	0,9553	0,9502	0,9502	0,9502	0,9502	0,9502	0,9502	0,9502	0,9502	0,9501
Сентябрь 2021	0,9572	0,9585	0,9712	0,9566	0,9570	0,9701	0,9701	0,9701	0,9701	0,9701	0,9701	0,9701	0,9704
4 кв. 2021	0,9622	0,9621	0,9631	0,9635	0,9616	0,9677	0,9677	0,9677	0,9677	0,9677	0,9677	0,9677	0,9670
Октябрь 2021	0,9601	0,9595	0,9615	0,9610	0,9656	0,9633	0,9633	0,9633	0,9633	0,9633	0,9633	0,9633	0,9634
Ноябрь 2021	0,9685	0,9667	0,9676	0,9684	0,9652	0,9677	0,9677	0,9677	0,9677	0,9677	0,9677	0,9677	0,9676
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0471	1,0435	1,0384	1,0425	1,0515	1,0430	1,0430	1,0430	1,0430	1,0430	1,0430	1,0430	1,0412
Февраль 2022	1,0229	1,0211	1,0182	1,0205	1,0293	1,0211	1,0211	1,0211	1,0211	1,0211	1,0211	1,0211	1,0198
Март 2022	1,0408	1,0431	1,0390	1,0422	1,0512	1,0427	1,0427	1,0427	1,0427	1,0427	1,0427	1,0427	1,0408
Апрель 2022	1,0717	1,0683	1,0690	1,0647	1,0783	1,0661	1,0661	1,0661	1,0661	1,0661	1,0661	1,0661	1,0658
2 кв. 2022	1,0865	1,0797	1,0729	1,0787	1,0847	1,0791	1,0791	1,0791	1,0791	1,0791	1,0791	1,0791	1,0796
Май 2022	1,0790	1,0733	1,0666	1,0718	1,0666	1,0719	1,0660	1,0660	1,0660	1,0660	1,0660	1,0660	1,0660
Июнь 2022	1,0861	1,0795	1,0727	1,0785	1,0849	1,0788	1,0788	1,0788	1,0788	1,0788	1,0788	1,0788	1,0787
Июль 2022	1,0843	1,0884	1,0796	1,0866	1,0860	1,0860	1,0860	1,0860	1,0860	1,0860	1,0860	1,0860	1,0850
3 кв. 2022 Прогноз	1,1105	1,1000	1,0927	1,1062	1,1168	1,1062	1,1062	1,1062	1,1062	1,1062	1,1062	1,1062	1,0950
Июль 2022	1,1024	1,0932	1,0860	1,0930	1,1106	1,0931	1,0931	1,0931	1,0931	1,0931	1,0931	1,0931	1,0885
Август 2022	1,1105	1,1000	1,0927	1,1061	1,1168	1,1062	1,1062	1,1062	1,1062	1,1062	1,1062	1,1062	1,0950
Сентябрь 2022	1,1187	1,1089	1,0993	1,1074	1,1271	1,1073	1,1073	1,1073	1,1073	1,1073	1,1073	1,1073	1,1015

© КО-ИНВЕСТ 2022

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

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Выпуск 120

Июль 2022 г.

МОСКВА 2022

Выпуск 120 • Июль 2022

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

МОСКВА 2022

RIGEL
 проект по заказ застройщика
 выполнен в рамках задания
 для всех строительных
 подразделений
 в Системе ИБИС



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

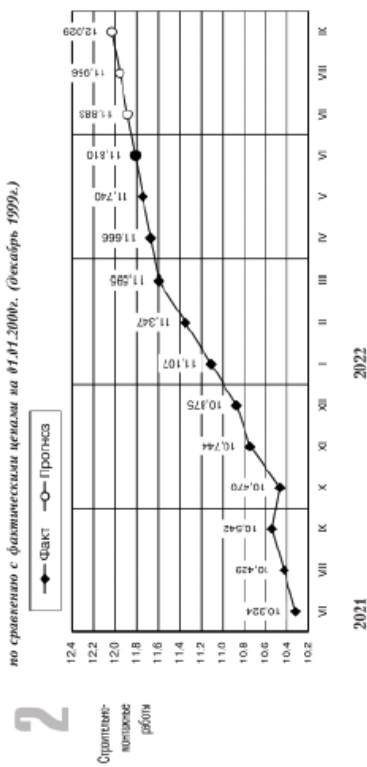
Выпуск 120 • июль 2022

150

2.4. ПРОГНОЗ

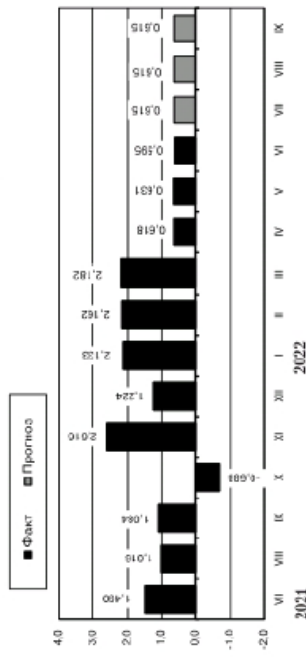
ПРОГНОЗ ИНДЕКСОВ ЦЕН до сентября 2022 г. на строительство-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

АЕ-АЗЕУ47-ЗА SZUD-4NCT5F-GXFХАН



АЕ-АЗЕУ47-ЗА SZUD-4NCT5F-GXFХАН

ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН на строительство-монтажные работы до сентября 2022 г., %/мес



АЕ-АЗЕУ47-ЗА SZUD-4NCT5F-GXFХАН

© КО-ИНВЕСТ 2022

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2022

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 1.

Территориальные характеристики и корректирующие коэф ф ициенты на локальное местоположение

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД 2022



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

Таблица 100. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,02 - 1,22
Земельные участки под объекты придорожного сервиса		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,28	1,14 - 1,43

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

Таблица 13. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73 - 0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63 - 0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52 - 0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40 - 0,60
Под коммерческую застройку		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72 - 0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,63 - 0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,48 - 0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,38 - 0,58



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

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недра, их переработки, приготовления вещей промышленным способом, в т.ч., трепаная и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передача веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2022

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 2.

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие функциональное
назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг
Кэф ф ициенты капитализации

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2022



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

Таблица 10. Окончание

Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,73	0,79
--	------	------	------

Таблица 11 Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79 - 0,92
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,66 - 0,84
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:		
- Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,80 - 0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,68 - 0,85
Земельные участки под объекты придорожного сервиса		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,80 - 0,92

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

Таблица 5. Продолжение.

Земельные участки для размещения гостиниц.	Обслуживание автотранспорта – Размещение постовых или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (бензиновых, газовых), размещение магазинов, сопутствующих торговых заведений для организации общественного питания, качество придорожного сервиса, размещение автомобильных кафе и прицепных для автомобилей, принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения



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

Таблица 32

Площадь, сот.	Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

Таблица 33

Площадь, сот.	Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России									
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
0-10	1,00	1,30	1,46	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,98
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
30-50	0,67	0,86	1,00	1,06	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

116

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

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

Таблица 59

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

181



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

Таблица 75. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка.

Значения коэффициентов, усредненные по городам

РоссиИ, Расширенный интeрвал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интeрвал
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,48 - 0,72
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,85 - 1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,53 - 0,79

215

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

Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интeрвал

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интeрвал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8% - 24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2% - 22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6% - 28,1%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	15,9%	9,3% - 22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6% - 19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7% - 24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2% - 24,3%

295



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

← → ↻ statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na... 🔍 📄 ☆



Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для оценки | Обратная связь | Экспозиция и отчет | Анализ рынка | Кварталы на рынке | Статьи и публикации

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (апрель/мае 16.01.2023 г.)

Типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итого расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение во РФ, мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	5	7	9
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	6	8	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	10	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	6	19	12	9	12	16

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

2. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в своих массовых региональных СМИ).

3. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть скорректирован по:
- нижней границе – возмужавшие рыночные объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с развитой инфраструктурой (транспорт, торговля, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой);
- верхней границе выбора – объекты большой площади и худшего качества по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры;

4. Наличие объективной сети интернет с предельными объектами недвижимости Российской Федерации выливается в различные местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: сюда на торг сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа** – город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки из прилегающих территорий;

- **Б-группа** – областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 35-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки из прилегающих территорий;

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Иллюстрации Объекта оценки





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Документы, предоставленные Заказчиком

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.12.2019, поступившего на рассмотрение 24.12.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
25 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31123211			
Кадастровый номер:		86:04:0000018:1086	
Номер кадастрового квартала:		86:04:0000018	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 71:119:001:001057020:1000; Кадастровый номер 86:04:0000000:0000:71:119:001:001057020:1000; Условный номер 86-72-16/050/2008-055	
Адрес (местоположение):		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Нижневартовский, пгт Излучинск, ул Балькина, Пионерная база, д 17	
Площадь, м2:		1631	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Производственный корпус	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Железобетонные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1986	
Кадастровая стоимость, руб.:		2067784.54	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
25 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31123211			
Кадастровый номер:		86:04:0000018:1086	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Колесникова Анастасия Владимировна (представитель заявителя), Заявитель: АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА	

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

М.П.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Раздел 2 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
25 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31123211			
Кадастровый номер:		86:04:0000018:1086	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Нижневартковский район
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-02/021/2010-768 20.05.2010 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
25 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31123211			
Кадастровый номер:		86:04:0000018:1086	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.02.2019, поступившего на рассмотрение 01.02.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
1 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2331596				
Кадастровый номер:	86:04:0000018:1086			
Номер кадастрового квартала:	86:04:0000018			
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:119:001:001057020:1000; Кадастровый номер 86:04:0000000:0000:71:119:001:001057020:1000; Условный номер 86-72-16/050/2008-055			
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Нижневартовский, пгт Излучинск, ул Балыкина, Пионерная база, д 17			
Площадь, м2:	1631			
Назначение:	Нежилое			
Наименование:	Производственный корпус			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	1986			
Кадастровая стоимость, руб:	2067784.54			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.			
Получатель выписки:	Комарова Светлана (представитель заявителя), Заявитель: Муниципальное образование Нижневартовский район			

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

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
1 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2331596				
Кадастровый номер:	86:04:0000018:1086			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Нижневартовский район	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-02/021/2010-768 20.05.2010 00:00:00	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

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

М.П.



IV. Общие сведения

Назначение	Производственное
Использование	По назначению
Количество мест (мощность),	
а)	
б)	
в)	
г)	

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

Литера по плану	Наименование объекта и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём (куб.м)
1	2	3	4	5	6
К	Производственный корпус	39,70*36,40	1445,1	10,6	15285

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

по документам	Площадь участка		застроенная
	фактически		
1	2	3	
		1445,1	

заочисленная	Незастроенная площадь		прочая
	озелененная		
4	5	6	

III. Благоустройство - кв.м.

Водопрвод	Отопление				Централиз. горячее водоснабже ние				Ванны		
	ОТ ТЭЦ	груп. котельн.	от АГВ	другое	С центр. горяч. водосн.	С газовыми колонками	С	С	С	С	С
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1631	0	1631	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Канализация	Газоснабжение		Электроснаб жение		Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализа- ция
	Центрالی зованное	Жидким газом	Пассажир ские	Грузовые						
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
1631	0	0	1631	0	0	0	0	0	0	



4

Полная балансовая стоимость:
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа):

Основание: _____
(Служба прорабы)

Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование документа	Дата	Масштаб	Колич. листов	Примечания
1	Позаженный план		1:200	2	
2	Экспликация к позажному плану			1	

Особые отметки:

Производственный корпус 1 очереди
В связи с регистрацией в едином государственном реестре ранее присвоенный номер: инв № 454; Р 531 погашен
По результатам обследования ин. 07.05.2008г.: в техпаспортный паспорт внесены изменения.

Личная подпись владельца (совладельцев)



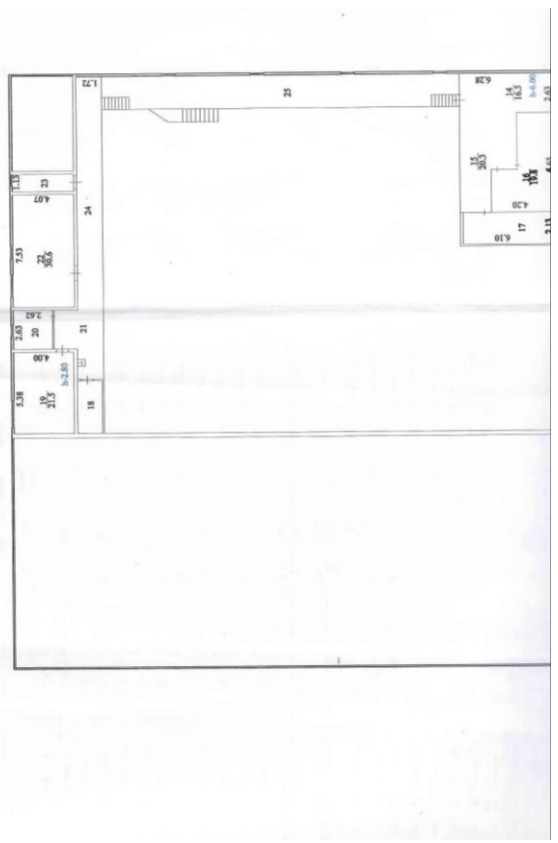
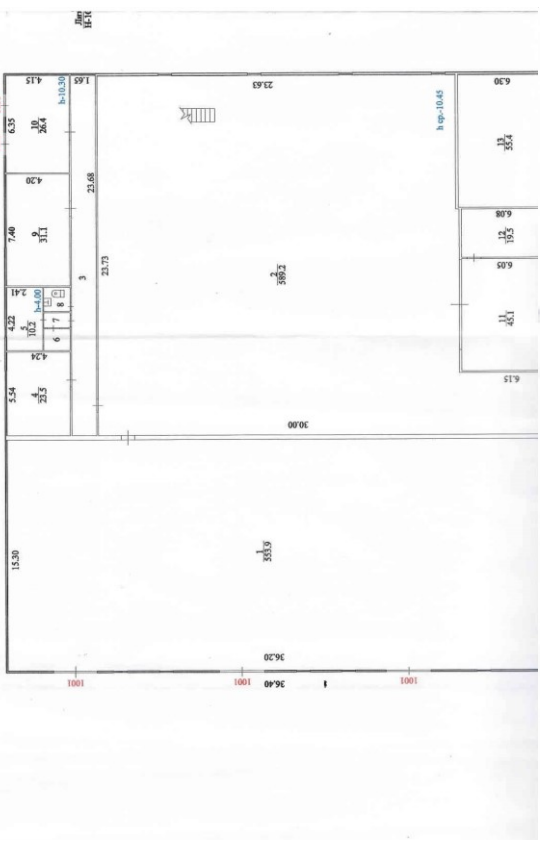
Начальник отделения: **Т.Г. Комарова**
Проверил: **Н.Д. Перегатыко**
Исполнил: **Н.В. Шевченко** 14.05.2008

Ведомость последующих обследований

Исполнил (Ф.И.О., должность)	Проверил (Ф.И.О., должность)	Начальник (Ф.И.О.)

М.П. М.П. М.П.

Утвержденный логотип экономического комплекта 3/0





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Литера по плану	Этаж по плану	Номер помещения по плану	Наименование частей помещений	Формула подсчета чистой площади по вентурному обороту	Площадь по вентурному обороту, в т.ч. предназначенная под помещения			Высота помещений по вентурному обороту	Наименование помещений
					Полная площадь	основная	вспомогательная		
Итого по I-му этажу со встройкой									
Итого:					1 631,0	1 472,6	158,4		
Общая полезная: Вспомогательная:					1631,0	1472,6	158,4		
Итого:					1 631,0	1 472,6	158,4		
В том числе:					1631,0	1472,6	158,4		
по литере К									
Всего по зданию:					1 631,0	1 472,6	158,4		

Литера по плану	Этаж по плану	Номер помещения по плану	Наименование частей помещений	Формула подсчета чистой площади по вентурному обороту	Площадь по вентурному обороту, в т.ч. предназначенная под помещения			Высота помещений по вентурному обороту	Наименование помещений
					Полная площадь	основная	вспомогательная		
ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОСТЫЖНОМУ ПЛАНУ Производственный корпус									
К	I	1001	1 Помещение	36,20*15,30	553,9	553,9	0	0	Производственное
К	I	1001	2 Помещение	23,85*23,71+6,15*4,08+8,90*22	589,2	589,2	0	0	Производственное
К	I	1001	3 Коридор	23,68*1,65	39,1	0	0	39,1	Производственное
К	I	1001	4 Помещение	5,54*4,24	23,5	23,5	0	0	Производственное
К	I	1001	5 Помещение	4,27*2,41	10,2	10,2	0	0	Производственное
К	I	1001	6 Помещение	1,25*1,47	2,6	0	0	2,6	Производственное
К	I	1001	7 Коридор	1,73*1,00	1,7	0	0	1,7	Производственное
К	I	1001	8 Сан.узел	1,26*1,39	2,8	0	0	2,8	Производственное
К	I	1001	9 Помещение	7,40*4,20	31,1	31,1	0	0	Производственное
К	I	1001	10 Помещение	6,35*4,15	26,4	26,4	0	10,3	Производственное
К	I	1001	11 Помещение	7,45*6,05	45,1	45,1	0	0	Производственное
К	I	1001	12 Помещение	6,08*3,20	19,5	19,5	0	0	Производственное
Итого по помещению 1001					1345,1	1298,9	46,2		
К	I	1002	13 Помещение	8,80*6,30	55,4	55,4	0	4	Производственное
Итого по помещению 1002					55,4	55,4	0		
Итого по этажу I					1400,5	1354,3	46,2		
К	В	1001	14 Помещение	6,28*2,63	16,5	16,5	0	6	Производственное
К	В	1001	15 Коридор	3,81*3,80+2,85*2,06	20,3	0	0	20,3	Производственное
К	В	1001	16 Помещение	6,65*4,20+3,80*2,13	19,8	19,8	0	0	Производственное
К	В	1001	17 Помещение	6,10*2,13	13	13	0	0	Производственное
К	В	1001	18 Помещение	3,51*1,54	5,4	5,4	0	0	Производственное
К	В	1001	19 Помещение	5,38*4,00	21,5	21,5	0	2,8	Производственное
К	В	1001	20 Помещение	2,63*2,62	6,9	6,9	0	0	Производственное
К	В	1001	21 Коридор	2,04*1,64+3,24*2,63	11,9	0	0	11,9	Производственное
К	В	1001	22 Помещение	7,53*4,07	30,6	30,6	0	0	Производственное
К	В	1001	23 Помещение	4,07*1,13	4,6	4,6	0	0	Производственное
К	В	1001	24 Коридор	15,47*1,72	26,6	0	0	26,6	Производственное
К	В	1001	25 Коридор	23,68*2,20+2,27*1,03+2*3,86	53,4	0	0	53,4	Производственное
Итого по помещению 1001					230,5	118,3	112,2		
Итого: Встройка					230,5	118,3	112,2		



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.12.2019, поступившего на рассмотрение 24.12.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
26 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31127097			
Кадастровый номер:	86:04:0000018:503		
Номер кадастрового квартала:	86:04:0000018		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.05.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина, 17.		
Площадь, м2:	9510 +/- 69		
Кадастровая стоимость, руб.:	6889552.1		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:04:0000018:8110		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	86:04:0000018:9892		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

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

М.П.

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
26 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31127097			
Кадастровый номер:	86:04:0000018:503		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 09.09.2016; Реквизиты документа-основания: Карта (план) от 20.07.2016 № б/н выдан: ООО "ТЭК". Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 13.09.2016; Реквизиты документа-основания: Карта (план) от 20.07.2016 № б/н выдан: ООО "ТЭК". Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория.		

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

М.П.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
26 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31127097			
Кадастровый номер:		86:04:0000018:503	
Получатель выписки:		Колесникова Анастасия Владимировна (представитель заявителя), Заявитель: АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА	

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

М.П.

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
26 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31127097			
Кадастровый номер:		86:04:0000018:503	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Нижневартровский район
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-02/026/2010-536 15.07.2010 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

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

М.П.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
26 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31127097		
Кадастровый номер:	86:04:0000018:503	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

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

М.П.

Раздел 3 Лист 6

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

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8
26 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31127097		
Кадастровый номер:	86:04:0000018:503	
План (чертеж, схема) земельного участка		
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	

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

М.П.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Раздел 3.1 Лист 7

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист №1		Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
26 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31127097							
Кадастровый номер:				86:04:0000018:503			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	314°41.8'	10.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	86:04:0000018:222	данные отсутствуют
3	1.1.2	1.1.3	43°27.3'	32.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	44°29.0'	47.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	48°51.1'	4.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	42°43.8'	6.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	134°19.3'	68.07	данные отсутствуют	86:04:0000018:348	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	183°44.9'	11.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	216°15.7'	3.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	224°14.2'	20.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	225°24.7'	105.59	данные отсутствуют	86:04:0000018:223	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	315°3.0'	56.59	данные отсутствуют	86:04:0000018:222	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	44°49.7'	2.35	данные отсутствуют	86:04:0000018:9892	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	45°18.5'	43.4	данные отсутствуют	86:04:0000018:9892	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.1	316°3.7'	7.25	данные отсутствуют	86:04:0000018:9892	данные отсутствуют

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

М.П.

Раздел 3.2 Лист 8

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист №1		Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
26 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31127097							
Кадастровый номер:			86:04:0000018:503				
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Система координат 86.4							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
1	949184.34	4437105.41	-	-	-		
2	949191.83	4437097.84	-	-	-		
3	949215.62	4437120.38	-	-	-		
4	949249.8	4437153.95	-	-	-		
5	949252.64	4437157.2	-	-	-		
6	949257.36	4437161.56	-	-	-		
7	949209.8	4437210.26	-	-	-		
8	949198.66	4437209.53	-	-	-		
9	949195.47	4437207.19	-	-	-		
10	949181.01	4437193.11	-	-	-		
11	949106.88	4437117.91	-	-	-		
12	949146.93	4437077.93	-	-	-		
13	949148.6	4437079.59	-	-	-		
14	949179.12	4437110.44	-	-	-		
1	949184.34	4437105.41	-	-	-		

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

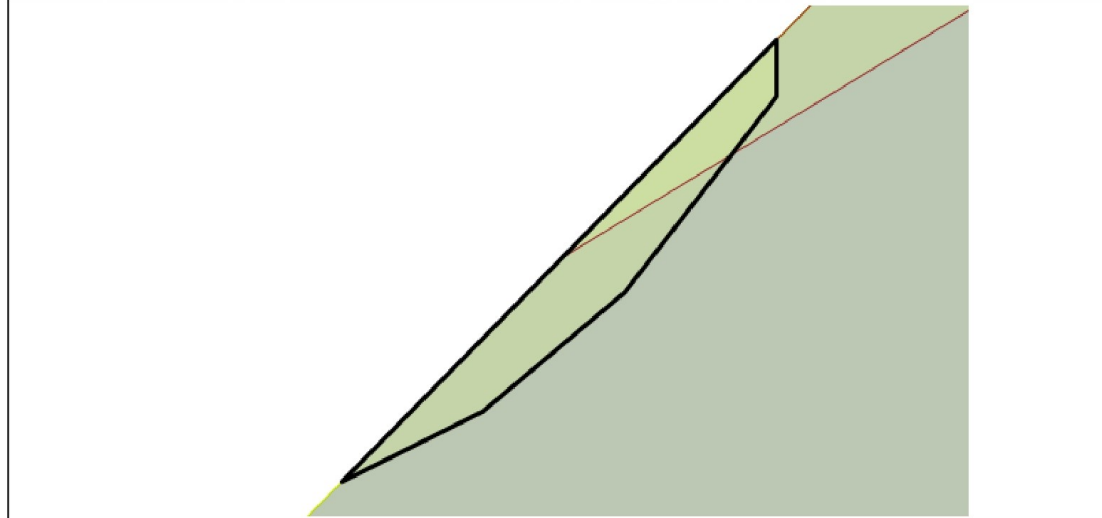
М.П.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

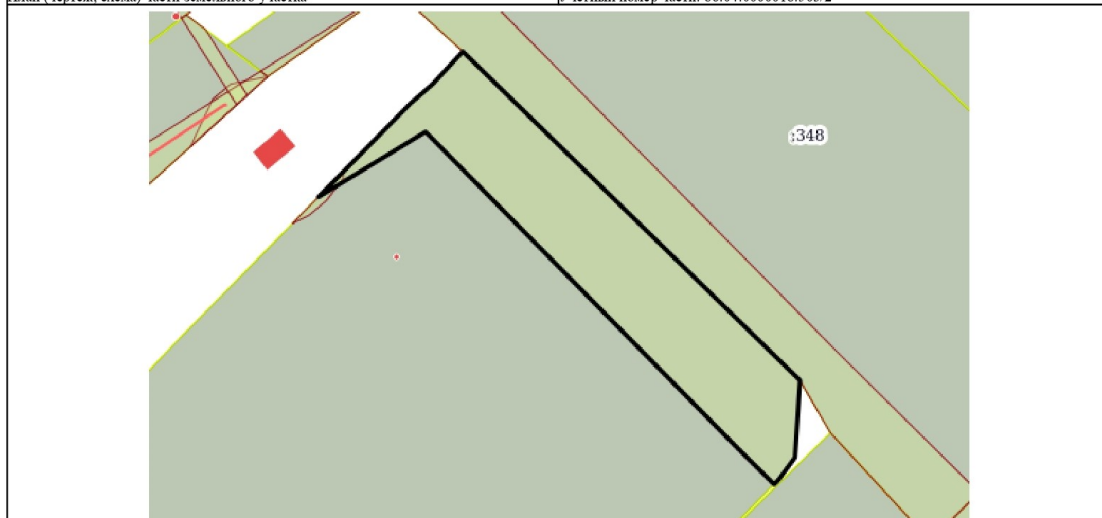
Раздел 4 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
26 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31127097			
Кадастровый номер:		86:04:0000018:503	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 86:04:0000018:503/1	
			
Масштаб 1:70	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 10

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
26 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31127097			
Кадастровый номер:		86:04:0000018:503	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 86:04:0000018:503/2	
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Раздел 4.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8
26 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31127097		Всего листов выписки: 14	
Кадастровый номер:		86:04:0000018:503	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
86:04:0000018:503/1	8	Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Карта (план) от 20.07.2016 № б/н выдан: ООО "ТЭК"; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений в использовании земельных участков, расположенных в пределах охранной зоны установлены Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; находиться в пределах огороженной территории и помещений распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, размещать свалки. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещается: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; горные, взрывные, мелкоразрывные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; посадка и вырубка деревьев и кустарников; складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.; Реестровый номер границы: 86.04.2.1371	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8
26 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31127097		Всего листов выписки: 14	
Кадастровый номер:		86:04:0000018:503	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
86:04:0000018:503/2	966	Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Карта (план) от 20.07.2016 № б/н выдан: ООО "ТЭК"; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений в использовании земельных участков, расположенных в пределах охранной зоны установлены Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; разводить огонь; размещать свалки. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; горные, взрывные, мелкоразрывные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; посадка и вырубка деревьев и кустарников; проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров; размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального; складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.; Реестровый номер границы: 86.04.2.1422	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Раздел 4.2 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
26 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31127097			
Кадастровый номер:		86:04:0000018:503	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 86:04:0000018:503/1

Система координат МСК86 Зона 4

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	949232.52	4437136.98	-	-
2	949233.71	4437139.36	-	0.1
3	949235.72	4437141.75	-	0.1
4	949239.04	4437144.32	-	0.1
5	949240	4437144.32	-	-
6	949232.52	4437136.98	-	-

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

М.П.

Лист 14

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
26 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-31127097			
Кадастровый номер:		86:04:0000018:503	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 86:04:0000018:503/2

Система координат МСК86 Зона 4

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	949249.8	4437153.95	-	0.3
2	949236.32	4437140.71	-	-
3	949245.75	4437156.18	-	0.1
4	949199.88	4437201.38	-	0.1
5	949194.78	4437206.52	-	-
6	949195.47	4437207.19	-	0.3
7	949198.66	4437209.53	-	0.3
8	949209.8	4437210.26	-	0.3
9	949257.36	4437161.56	-	0.3
10	949252.64	4437157.2	-	0.3
11	949249.8	4437153.95	-	0.3

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

М.П.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.09.2018, поступившего на рассмотрение 04.09.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
6 сентября 2018г. № КУВИ-001/2018-7453037			
Кадастровый номер:	86:04:0000018:503		
Номер кадастрового квартала:	86:04:0000018		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.05.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Нижневартовский, пгт. Излучинск, ул. Балыкина.		
Площадь, м2:	9510 +/- 69		
Кадастровая стоимость, руб:	688952.1		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:04:0000018:8110		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Под существующее здание производственного корпуса 1 очереди и прилегающая территория.		
Получатель выписки:	Кузьминых Андрей (представитель заявителя), Заявитель: Администрация Нижневартовского района		

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

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
6 сентября 2018г. № КУВИ-001/2018-7453037			
Кадастровый номер:	86:04:0000018:503		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Нижневартовский район
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-02/026/2010-536 15.07.2010 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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

М.П.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
6 сентября 2018г. № КУВИ-001/2018-7453037			
Кадастровый номер:		86:04:0000018:503	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Общество с ограниченной ответственностью "Центр экономического содействия" (ОГРН: 1077203038956)	Общество с ограниченной ответственностью "Центр экономического содействия" (ОГРН: 1077203038956)
прекращается с 00 часов 00 минут тридцати первого календарного дня после даты отправки уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.	1. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Положения
Датой отправления уведомления является дата отправления Уведомления, указавшего на персональный штемпель, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке на адрес.	2. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Положения
При этом, последнее предложение Договора не освобождает Страхователя от его обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.	3. Подписание описанных выше страховых документов, а также предоставление в соответствии с требованиями Бюро статистического агентства права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.
б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от его обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.	4. Подписание описанных выше страховых документов, а также предоставление в соответствии с требованиями Бюро статистического агентства права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.
10.1.2. Если к установлению Договора срок не был указан в офердной страховой внос (при уплате страховой премии в раскредит), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «ав», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» – «в».	5. Подписание описанных выше страховых документов, а также предоставление в соответствии с требованиями Бюро статистического агентства права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.
10.1.3. Если к установлению Договора срок страховой премии (для страховой внос (первый или офердной) при уплате страховой премии в раскредит) был уплачен, либо в течение срока действия Договора не наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «ав», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» – «в».	6. Подписание описанных выше страховых документов, а также предоставление в соответствии с требованиями Бюро статистического агентства права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.
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 личном или почтовом отправлении, позволяющим достоверно установить, и адресованного по адресу почтового отправления (например, заказным письмом).	7. Подписание описанных выше страховых документов, а также предоставление в соответствии с требованиями Бюро статистического агентства права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.
Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении, даже дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в день), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено настоящим разделом.	8. Подписание описанных выше страховых документов, а также предоставление в соответствии с требованиями Бюро статистического агентства права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.
При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.	9. Подписание описанных выше страховых документов, а также предоставление в соответствии с требованиями Бюро статистического агентства права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.
б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от его обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.	10. Подписание описанных выше страховых документов, а также предоставление в соответствии с требованиями Бюро статистического агентства права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.
в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового вноса) по Договору.	11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Положения
г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии (страхового вноса).	12. Подписание описанных выше страховых документов, а также предоставление в соответствии с требованиями Бюро статистического агентства права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.
10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового вноса) до прекращения (продления) Договора в соответствии с пп. "а" – "б", п. 10.1.1 п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.	13. Подписание описанных выше страховых документов, а также предоставление в соответствии с требованиями Бюро статистического агентства права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.
10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового вноса).	14. Подписание описанных выше страховых документов, а также предоставление в соответствии с требованиями Бюро статистического агентства права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.
10.2. Уведомления, заявления и другая информация направляются Страхователем по электронной почте: eseyka72@mail.ru	15. Подписание описанных выше страховых документов, а также предоставление в соответствии с требованиями Бюро статистического агентства права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.
10.3. Споры, возникающие по исполнению Договора, разрешаются в порядке предусмотренном действующим законодательством.	16. Подписание описанных выше страховых документов, а также предоставление в соответствии с требованиями Бюро статистического агентства права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.
При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в Российский Федеральный суд отнесен к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование споров.	17. Подписание описанных выше страховых документов, а также предоставление в соответствии с требованиями Бюро статистического агентства права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.
10.4. В случае спора отнесен к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование споров, полномочия по правам потребителя финансовых услуг (финансовое уполномоченное), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.	18. Подписание описанных выше страховых документов, а также предоставление в соответствии с требованиями Бюро статистического агентства права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экономического содействия" (ОГРН: 1077203038956)	Общество с ограниченной ответственностью "Центр экономического содействия" (ОГРН: 1077203038956)

11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Положения

Страховщик
Акционерное общество "Сбербанк России" (АО "СОГАЗ")
 Юридический адрес: 107078, г. Москва, пр. Алашечкина Сахарова, д.10
 Тел/факс: 8 (3452) 533-193
Тюменский филиал АО "СОГАЗ"
 Реквизиты документа, удостоверяющего личность: 623003, г. Тюмень, ул. Республики, 147, №/л/а 2741
 17.04.2014 года Отделом УФМС России по Тюменской обл., в Федеральном номер Единого контакт-центра 8-800-333-0-888
 Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18
 Банковские реквизиты: Получатель: АО «СОГАЗ»
 ОГРН 102739820921
 ИНН 7736035482 КПП 997950001
 ре 4070181059901030001
 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО "РОССИЯ" г. Москва
 ре 5010101444002020
 ОГРН: 1077203038956
 ВК 046323220



Исполнитель: /О.А. Маркина / (подпись)
 /Н.А. Скрипник / (подпись)



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

<p>Общество с ограниченной ответственностью "Центр Экономического Содействия", ОГРН: 1077203038956</p> <p>Г. Тюмень</p> <p>Акционерное общество "Строковое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Строковше", в лице старшего менеджера отдела продаж Тюменского филиала Маринеллы Александровны, действующего на основании доверенности № Ф 15-181/22 от 30.08.2022г., с одной стороны и</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Центр Экономического Содействия" (ООО "Центр Экономического Содействия"), именуемый в дальнейшем "Строкователь", в лице Генерального директора Скрипкина Паллажда Анатолиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от 02 декабря 2022г. (Приложение 2) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении договора инвентаризационного страхования.</p> <p>Объект страхования:</p>	<p>1. Объект страхования:</p>	<p>2. Выгодоприобретатель:</p>	<p>3. Страховые случаи:</p>	<p>4. Срок действия договора страхования:</p>	<p>5. Страховая сумма - размер поручения:</p>	<p>6. Лимиты ответственности:</p>	<p>7. Страховая премия (размер) - порядок уплаты Единогласный взнос</p>	<p>8. Страховые выплаты:</p>	<p>9. Внесение изменений и прекращение договора страхования:</p>	<p>10. Прочие условия договора страхования:</p>
<p>Общество с ограниченной ответственностью "Центр Экономического Содействия", ОГРН: 1077203038956</p> <p>Г. Тюмень</p> <p>Акционерное общество "Строковое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Строковше", в лице старшего менеджера отдела продаж Тюменского филиала Маринеллы Александровны, действующего на основании доверенности № Ф 15-181/22 от 30.08.2022г., с одной стороны и</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Центр Экономического Содействия" (ООО "Центр Экономического Содействия"), именуемый в дальнейшем "Строкователь", в лице Генерального директора Скрипкина Паллажда Анатолиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от 02 декабря 2022г. (Приложение 2) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении договора инвентаризационного страхования.</p> <p>Объект страхования:</p>	<p>1. Объект страхования:</p>	<p>2. Выгодоприобретатель:</p>	<p>3. Страховые случаи:</p>	<p>4. Срок действия договора страхования:</p>	<p>5. Страховая сумма - размер поручения:</p>	<p>6. Лимиты ответственности:</p>	<p>7. Страховая премия (размер) - порядок уплаты Единогласный взнос</p>	<p>8. Страховые выплаты:</p>	<p>9. Внесение изменений и прекращение договора страхования:</p>	<p>10. Прочие условия договора страхования:</p>
<p>Общество с ограниченной ответственностью "Центр Экономического Содействия", ОГРН: 1077203038956</p> <p>Г. Тюмень</p> <p>Акционерное общество "Строковое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Строковше", в лице старшего менеджера отдела продаж Тюменского филиала Маринеллы Александровны, действующего на основании доверенности № Ф 15-181/22 от 30.08.2022г., с одной стороны и</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Центр Экономического Содействия" (ООО "Центр Экономического Содействия"), именуемый в дальнейшем "Строкователь", в лице Генерального директора Скрипкина Паллажда Анатолиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от 02 декабря 2022г. (Приложение 2) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении договора инвентаризационного страхования.</p> <p>Объект страхования:</p>	<p>1. Объект страхования:</p>	<p>2. Выгодоприобретатель:</p>	<p>3. Страховые случаи:</p>	<p>4. Срок действия договора страхования:</p>	<p>5. Страховая сумма - размер поручения:</p>	<p>6. Лимиты ответственности:</p>	<p>7. Страховая премия (размер) - порядок уплаты Единогласный взнос</p>	<p>8. Страховые выплаты:</p>	<p>9. Внесение изменений и прекращение договора страхования:</p>	<p>10. Прочие условия договора страхования:</p>

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Экономического Содействия", ОГРН: 1077203038956

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Экономического Содействия", ОГРН: 1077203038956

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Экономического Содействия", ОГРН: 1077203038956



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»-«г»;</p> <p>а) 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>б) Дата расторжения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с даты, указанной в уведомлении, но не ранее даты прекращения Договора. Если дата прекращения Договора указана в уведомлении, то дата прекращения Договора считается датой, следующей за последним днем оплаченной части страховой премии, но не ранее 60 (шестидесяти) минут, рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 60 (шестидесяти) минут, считая от даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.</p> <p>При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>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. Досрочное расторжение 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 уплаченной частью страховой премии.</p> <p>10.1.4. В случае поступления от Страхователя продвинутой страховой премии (продвинутого страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. «б»-«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 позднее даты выплаты за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте: Оксана.Тадеева@ЦЭС.рф; «Центр Экономического Содействия» 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 досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.</p> <p>10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование упомянутым в правах потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>1. «Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности»</p> <p>2. Заявление на страхование от 12.05.2015 г. Правила введены Страхователем.</p> <p>3. Список оценщиков.</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией, в соответствии с которой финансово-экономическая деятельность, выполняемая оценщиками, является саморегулируемой организацией, 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 «Центр экономического содействия» (ООО «Центр экономического содействия») АО «СОГАЗ» Юридический адрес: 107078, г. Москва, пр. Академический, д.10 Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Волосинина, д. 6, корпус 6, офис 602 Почтовый адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Волосинина, д. 6, корпус 1, офис 8 Федеральный номер Единого контакт-центра: 8-800-333-04-888 Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18 Банковские реквизиты: Получатель: АО «СОГАЗ» ОГРН 1027759820921 ИНН 7736035485 КПП 997950001 р/с 40701810599010150001 к/с 301018309000000000000000 Получатель: ООО «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956 ИНН 7204112210 КПП 720301001 р/с 40702810467100060008 ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК РОССИИ ИНН 7203038956 КПП 7203038956 р/с 4070181045250600220 В/К 044525220</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>СВИДЕТЕЛЬСТВО № 301018309000000000000000 «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956 Получатель: ООО «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956 г. Тюмень, ул. Волосинина, д. 6, корпус 1, офис 8</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>СВИДЕТЕЛЬСТВО № 7203038956 «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956 Получатель: ООО «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956 г. Тюмень, ул. Волосинина, д. 6, корпус 1, офис 8</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>СВИДЕТЕЛЬСТВО № 7203038956 «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956 Получатель: ООО «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956 г. Тюмень, ул. Волосинина, д. 6, корпус 1, офис 8</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>СВИДЕТЕЛЬСТВО № 7203038956 «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956 Получатель: ООО «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956 г. Тюмень, ул. Волосинина, д. 6, корпус 1, офис 8</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>СВИДЕТЕЛЬСТВО № 7203038956 «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956 Получатель: ООО «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956 г. Тюмень, ул. Волосинина, д. 6, корпус 1, офис 8</p>
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956	<p>СВИДЕТЕЛЬСТВО № 7203038956 «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956 Получатель: ООО «Центр Экономического Содействия» ОГРН: 1077203038956 г. Тюмень, ул. Волосинина, д. 6, корпус 1, офис 8</p>