



## 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



09 февраля 2023 года

## ОТЧЕТ

### № 455/23

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

Заказчик:	Муниципальное казенное учреждение Нижневартовского района «Управление имуществом и земельными ресурсами»
Дата оценки:	09 февраля 2023 г.
Срок проведения оценки:	01 февраля 2023 г. – 09 февраля 2023 г.
Дата составления отчета:	09 февраля 2023 г.

г. Тюмень, 2023



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

09 февраля 2023 г.

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

Оценка Объекта оценки произведена по состоянию на **09 февраля 2023 года**.

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

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневарттовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002	1 599 000,00 (Один миллион пятьсот девяносто девять тысяч) рублей 00 копеек	1 332 500,00 (Один миллион триста тридцать две тысячи пятьсот) 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 отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

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

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Центр экономического содействия»

  
Н. А. Скрипник



## ОГЛАВЛЕНИЕ

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



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

4.1.5.	Место нахождения .....	14
4.1.6.	Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки .....	14
4.2.	Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора .....	14
4.2.1.	Фамилия, имя, отчество оценщика .....	14
4.2.2.	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.....	14
4.2.3.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.....	14
4.2.4.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости.....	14
4.2.5.	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика .....	15
4.2.6.	Стаж работы в оценочной деятельности .....	15
4.2.7.	СНИЛС оценщика .....	15
4.2.8.	Место нахождения оценщика .....	15
4.2.9.	Номер контактного телефона.....	15
4.2.10.	Адрес электронной почты .....	15
4.2.11.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	15
4.2.11.1.	Организационно-правовая форма .....	15
4.2.11.2.	Полное наименование .....	15
4.2.11.3.	ОГРН .....	15
4.2.11.4.	Дата присвоения ОГРН.....	15
4.2.11.5.	Место нахождения .....	15
4.2.11.6.	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	15
4.3.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	16
5.	<i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>17</i>
5.1.	Ограничения и пределы применения полученного результата .....	17
5.2.	Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка .....	17
5.2.1.	Общие допущения и ограничения .....	17
5.2.2.	Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки .....	19
5.2.3.	Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах .....	20
6.	<i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</i>	<i>21</i>
6.1.	Информация о федеральных стандартах оценки.....	21
6.2.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки.....	21
6.3.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки .....	22
7.	<i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</i>	<i>23</i>
7.1.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	23
7.1.1.	Сведения об имущественных правах .....	23
7.1.2.	Сведения об обременениях.....	23
7.1.3.	Сведения о физических свойствах Объекта оценки .....	23
7.1.4.	Факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	24
7.1.5.	Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки .....	27
7.1.6.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки .....	27



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

7.1.7.	Информация о текущем использовании Объекта оценки .....	28
7.1.8.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	28
7.1.9.	Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки .....	28
7.2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	28
8.	<i>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i> .....	29
8.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости .....	29
8.1.1.	Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки 29	
8.1.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе .....	30
8.1.3.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки .....	32
8.1.4.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки .....	32
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	32
8.3.	Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится Объект оценки.....	33
8.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки .....	35
8.5.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости .....	37
8.6.	Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов .....	37
8.7.	Выводы .....	42
9.	<i>АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i> .....	43
10.	<i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i> .....	44
10.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке .....	44
10.2.	Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов .....	44
10.2.1.	Затратный подход .....	44
10.2.1.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода .....	44
10.2.1.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода .....	44
10.2.2.	Сравнительный подход.....	45
10.2.2.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ..	45
10.2.2.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода .....	45
10.2.3.	Доходный подход.....	55
10.2.3.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода .....	56
10.2.3.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода .....	56
11.	<i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</i> .....	57
11.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов .....	57
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 ..	57
11.3.	Итоговое значение стоимости Объекта оценки .....	57
	<i>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</i> .....	59



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002
Кадастровый (или условный) номер	86:11:0000000:75742
Оцениваемая площадь, кв. м	327,5
Этаж	1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-72-16/005/2009-769 от 03.04.2009 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.05.2020 г. № КУВИ-002/2020-165317

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

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

Затратный подход не применялся

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

Таблица 1.2. Результаты оценки при применении сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002	1 598 528

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

Доходный подход не применялся

### 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

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

Таблица 1.3. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002	1 599 000,00 (Один миллион пятьсот девяносто девять тысяч) рублей 00 копеек	1 332 500,00 (Один миллион триста тридцать две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек



## **1.4. Порядковый номер отчета**

Отчет № 455/23

## **1.5. Дата составления отчета**

09 февраля 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

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

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

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

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

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

Таблица 2.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-72-16/005/2009-769 от 03.04.2009 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.05.2020 г. № КУВИ-002/2020-165317

### 2.4. Сведения об ограничениях (обременениях)

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

Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.05.2020 г. № КУВИ-002/2020-165317

### 2.5. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки

Право собственности без учета ограничений (обременений).

### 2.6. Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объекта оценки, для принятия управленческих решений.





## **2.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**

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

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

Оценщику не известны.

## **2.9. Соблюдение требований законодательства**

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

## **2.10. Форма представления итоговой величины стоимости**

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

## **2.11. Вид стоимости**

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

## **2.12. Дата оценки**

09 февраля 2023 г.

## **2.13. Срок проведения оценки**

01 февраля 2023 г. – 09 февраля 2023 г.

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

09 февраля 2023 г.

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

Заказчиком предоставлены документы, количественно и качественно характеризующие Объект оценки.

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

Отраслевые эксперты не привлекались.



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

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

## **2.18. Форма составления отчета об оценке**

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

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

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

## **2.20. Иные специфические требования к отчету об оценке**

Не предусмотрены.

## **2.21. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин**

Не требуется.



## 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

### 3.1. Заявление о соответствии<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

Лицами, осуществляющими, оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие

<sup>1</sup> При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

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

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

## 3.2. Заявление о соблюдении<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

### 3.2.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости,

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



установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

### **3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика<sup>3</sup>**

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

**Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»**

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

Телефон: (863) 299-42-29.

Адрес электронной почты: [sro-mso@mail.ru](mailto:sro-mso@mail.ru)

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

---

<sup>3</sup> Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. Сведения о заказчике оценки

#### 4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки

Муниципальное казенное учреждение

#### 4.1.2. Полное наименование

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

#### 4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1138603009929

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

#### 7.1.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 7.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-72-16/005/2009-769 от 03.04.2009 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.05.2020 г. № КУВИ-002/2020-165317

#### 7.1.2. Сведения об обременениях

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

- Сервитут;
- Ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- Доверительное управление;
- Аренда;
- Концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- Арест имущества и другие.

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

Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.05.2020 г. № КУВИ-002/2020-165317

#### 7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

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



Таблица 7.3. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002
Кадастровый (или условный) номер	86:11:0000000:75742
Оцениваемая площадь, кв. м	327,5
Этаж	1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-72-16/005/2009-769 от 03.04.2009 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Нижневартовский район
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.05.2020 г. № КУВИ-002/2020-165317

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

### ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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



Рисунок 7.1. Местонахождение города Нижневартовска

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





# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

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

Как и весь округ приравнен к районам Крайнего Севера.

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

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

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

Рисунок 7.2. Климат города Нижневартовска

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

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

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

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

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

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

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

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



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

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

Рисунок 7.3. Численность населения города Нижневартовска

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

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

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

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

Обслуживанием электрохозяйства Нижневартовска занимается ОАО «Горэлектросеть».

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

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

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

## АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

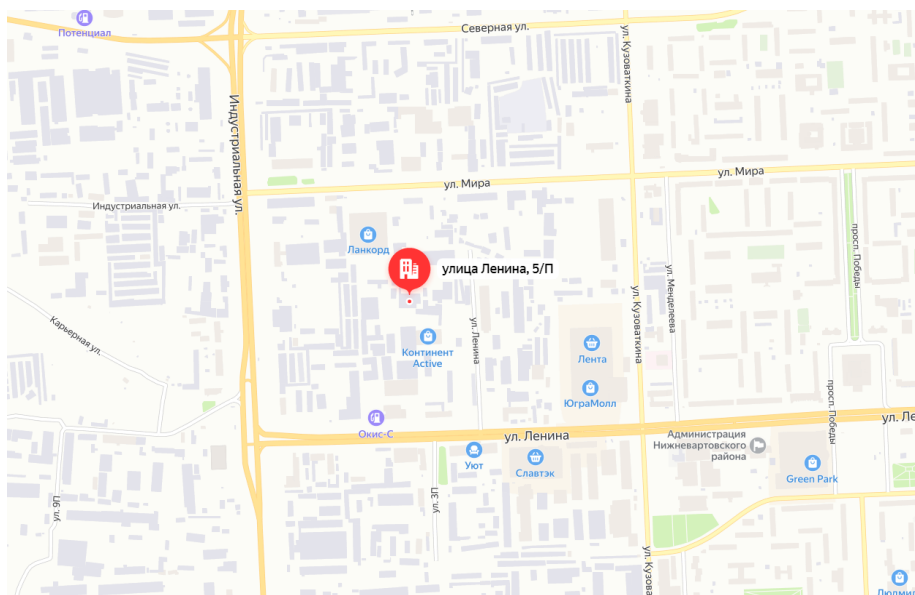


Рисунок 7.4. Район местонахождения Объекта оценки

Окружающая застройка – промышленная застройка.

К Объекту оценки имеется подъезд – асфальтированная дорога.

В целом местоположение можно охарактеризовать как среднее.

Рельеф местности: ровный.

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

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

### 7.1.5. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки

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

Обоснование износа приведено в разделе 10 настоящего отчета об оценке.

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

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

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

- Движимое имущество;
- Недвижимое имущество.

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

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



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

По данному признаку Объект оценки относится к недвижимому имуществу.

#### **7.1.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки**

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

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

Не обнаружены.

#### **7.1.9. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки**

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

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.05.2020 г. № КУВИ-002/2020-165317;
- Свидетельство о государственной регистрации права 72 НЛ 242614 от 25.03.2009 г.;
- Кадастровый паспорт помещения от 05.11.2008 г.;
- Выкопировка встроенных помещений № 1002, 1003.



## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

##### Информация о социально-экономическом положении России за 2022 год

Таблица 8.1. Основные показатели доходов

	2022 г.	В % к 2021 г.	Справочно: 2021 г. в % к 2020 г.
Реальные располагаемые денежные доходы	-	99,0 <sup>1)</sup>	103,2

1) Оценка.

Таблица 8.2. Основные показатели ВВП, инвестиций

	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 <sup>2)</sup>	98,4 <sup>2)</sup>	104,6
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	16 418,5	105,9	107,8

2) Первая оценка.

Таблица 8.3. Основные показатели промышленной и социальной сферы

	2022 г.	В % к 2021 г.	Декабрь 2022 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.	2021 г. в % к 2020 г.	декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	98,7	-	95,7	110,6	105,9	105,6	112,8
Индекс промышленного производства	-	99,4	-	95,7	110,9	106,3	107,5	113,8
Производство сельского хозяйства, млрд. рублей	8 850,9	110,2	291,1	106,1	41,3	99,6	101,7	42,2
Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади жилых помещений	102,7	111,0	9,4	82,8	173,4	112,7	67,0	128,3
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	5 555,0	94,7	470,4	95,4	102,3	105,6	102,9	101,3
в том числе железнодорожного транспорта	2 637,3	99,9	223,1	100,6	100,7	103,7	97,8	98,1
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	42 512,5	93,3	4 201,1	89,5	117,1	107,8	105,6	120,5
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	12 627,5	103,2	1 175,2	101,2	104,3	116,7	110,9	105,7
Индекс потребительских цен	-	113,8	-	111,9	100,8	106,7	108,4	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	111,4	-	96,7	99,2	124,5	128,5	100,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,0 <sup>3)</sup>	81,3	2,8	86,2	101,1	84,0	72,6	99,6
Численность официально	0,6 <sup>3)</sup>	48,7	0,6	72,6	101,4	55,9	28,0	97,8



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек								
3) В среднем за месяц.								

Таблица 8.4. Основные показатели заработной платы

	Январь-ноябрь 2022 г.	В % к январю-ноябрю 2021 г.	Ноябрь 2022 г.	В % к		Справочно		
				ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.	январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г.	ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (номинальная)	61 985	112,7	63 060	112,3	100,9	109,5	112,1	101,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (реальная)	-	98,9	-	100,3	100,5	102,8	103,4	100,7

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2022.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 Нижневартовском 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/](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 8.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке объектов производственно-складского назначения, на дату оценки — 09 февраля 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 реализации недвижимости за 2022-2023 год, но не позднее даты оценки — 09 февраля 2023 г.

**Таблица 8.6. Информация о предложении встроенных помещений производственно-складского назначения на территории города Нижневартовска к продаже**

№ п/п	Местонахождение объекта	Назначение объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	Дата публикации/обновления	Описание объекта	Источник информации
1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 2П-2, 73	Встроенное помещение (склад)	7 359	25 000 000	3 398	08.02.2023	Этаж – 1, техническое состояние – удовлетворительное	<a href="https://hmap.cian.ru/sale/commercial/277382851/">https://hmap.cian.ru/sale/commercial/277382851/</a>
2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, 92	Отдельно стоящее здание (склад)	510	26 000 000	50 981	17.01.2023	Этажность – 1, техническое состояние – удовлетворительное	<a href="https://hmap.cian.ru/sale/commercial/259951789/">https://hmap.cian.ru/sale/commercial/259951789/</a>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

3	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 4ПС, 2, стр. 7	Встроенное помещение (склад)	2 111	20 000 000	9 475	05.02.2023	Этаж – 1, техническое состояние – удовлетворительное	<a href="https://hmapro.cian.ru/sale/commercial/223069363/">https://hmapro.cian.ru/sale/commercial/223069363/</a>
4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, 10П, стр. 17	Встроенное помещение (склад)	1 400,6	15 000 000	10 710	08.02.2023	Этаж – 1, техническое состояние – удовлетворительное	<a href="https://hmapro.cian.ru/sale/commercial/273935119/">https://hmapro.cian.ru/sale/commercial/273935119/</a>
5	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Мира, 14П	Отдельно стоящее здание (производство)	2 246	26 700 000	11 888	08.02.2023	Этажность – 2, техническое состояние – удовлетворительное	<a href="https://hmapro.cian.ru/sale/commercial/242031900/">https://hmapro.cian.ru/sale/commercial/242031900/</a>
6	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, 5П	Отдельно стоящее здание (склад)	372,8	7 900 000	21 191	18.01.2023	Этажность – 1, техническое состояние – удовлетворительное	<a href="https://hmapro.cian.ru/sale/commercial/259226640/">https://hmapro.cian.ru/sale/commercial/259226640/</a>
7	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, улица 2ПС, 8, стр. 45	Встроенное помещение (производство)	850	6 200 000	7 294	31.01.2023	Этаж – 1, техническое состояние – удовлетворительное	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4510514595">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4510514595</a>

В результате изучения информации в объявлениях предложений, определено следующее:

- объект № 1 имеет минимальное значение рыночной стоимости за 1 квадратный метр среди всех выявленных предложений. Применение в расчетах в качестве аналогов объектов со значительными расхождениями по фактору стоимости приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данного объекта в пользу других;

- объекты №№ 2, 5, 6 представляют собой отдельно стоящие объекты. Применение данных объектов в расчетах в качестве аналогов потребует дополнительных корректировок на тип объекта, что приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данных объектов в пользу других.

Для целей настоящей оценки в качестве аналогов выбраны объекты №№ 3, 4 и 7, поскольку они наиболее сопоставимы с Объектом оценки и применимы в расчетах.

Анализ рынка продажи объектов производственно-складского назначения на территории города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа-Югры свидетельствует о том, что рынок развит, является активным. Согласно вышеприведенному анализу рыночная стоимость за 1 квадратный метр встроенного помещения производственно-складского назначения может находиться в диапазоне от 3 398 до 50 981 рублей без учета корректировок.

Источник информации: <https://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru/>, <https://hmapro.cian.ru/>.



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

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

Помимо спроса и предложения, рыночная стоимость нежилого помещения складывается из следующих ценообразующих факторов:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи/аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Период продажи/аренды;
- Местоположение;
- Расположение относительно красной линии;
- Тип объекта;
- Состояние отделки;
- Техническое состояние;
- Физические характеристики объекта (площадь).

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

## 8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

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

### *Передаваемые права*

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

### *Условия финансирования*

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

### *Условия предложения*

Корректировка на условия предложения обычно выявляется на основе анализа



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

### *Условия рынка (сделка/предложение)*

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

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

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

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

Таблица 8.7. Коэффициенты для корректировки на уторгование

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>При продаже объектов</b>			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88
<b>При аренде объектов</b>			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89

*\*Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>)*

### *Фактор времени предложения*

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

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги



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

Таблица 8.8. Коэффициенты для корректировки на время предложения

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Объекты производственного назначения			
Производственные здания и помещения	8	21	14
Складские здания и помещения отапливаемые	3	14	8
Складские здания и помещения неотапливаемые	5	14	9
Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	17	9
Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	14	7
Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	6
Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	18	13
Нефтебазы	17	35	24
Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11
Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10
Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	26	17
Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	24	16

\*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 г.* (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2023-goda>)

## Местоположение

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

Таблица 8.9. Коэффициенты для корректировки на местонахождение в пределах города

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

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



## Тип объекта

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

Таблица 8.10. Коэффициенты для корректировки на тип объекта

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

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

## Назначение. Использование

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

## Этаж

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

Таблица 8.11. Коэффициенты для корректировки на этажное расположение

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

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

## Физический износ

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





Таблица 8.12. Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по 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.

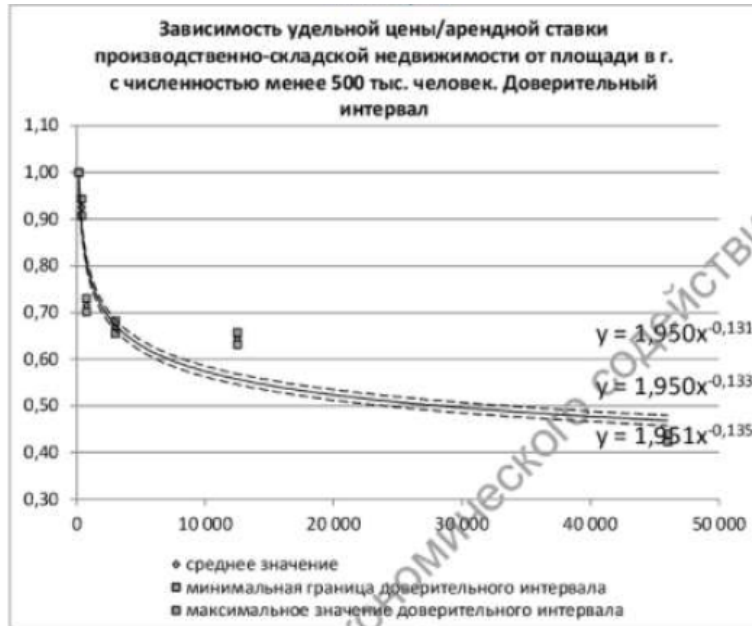
Таблица 8.13. Коэффициенты для корректировки на техническое состояние

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	1,00	1,00	1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,98	0,94
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,59	0,87	0,71
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,27	0,55	0,40

\*Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2023 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3033-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>)

### Площадь помещения

Введение поправки основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб (размеры) Объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м<sup>2</sup> площади (1 м<sup>3</sup> объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.



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

## 8.7. Выводы

Анализ рынка продажи объектов производственно-складского назначения на территории города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа-Югры свидетельствует о том, что рынок развит, является активным. Согласно вышеприведенному анализу рыночная стоимость за 1 квадратный метр встроенного помещения производственно-складского назначения может находиться в диапазоне от 3 398 до 50 981 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.etagi.com/analytics/>, <http://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 встроенного помещения производственно-складского назначения.



## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

#### 10.2.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## подхода

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

### 10.2.2. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

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

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

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

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

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

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

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

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

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

## ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

Выбор и обоснование объектов-аналогов приведены в разделе 8 настоящего отчета об оценке.

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

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



Назначение (использование) объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период предложения / дата оценки <sup>4</sup>	Дата оценки – 09 февраля, 2023 г.	05.02.2023 г.	08.02.2023 г.	31.01.2023 г.
Местоположение	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. 4ПС, 2, стр. 7	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, 10П, стр. 17	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, улица 2ПС, 8, стр. 45
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж	1 (наземный)	1 (наземный)	1 (наземный)	1 (наземный)
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Площадь, кв. м	327,50	2 111,00	1 400,60	850,00
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	-	20 000 000	15 000 000	6 200 000
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	-	9 474	10 710	7 294
Источник информации	-	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/223069363/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/223069363/</a>	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/273935119/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/273935119/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhmost-na-prodazhuzhizhnevartovsk-4510514595">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhmost-na-prodazhuzhizhnevartovsk-4510514595</a>

## ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

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

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

В качестве единицы сравнения может выступать:

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

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м нежилого помещения.

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

<sup>4</sup> Объекты-аналоги действительны на дату оценки



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

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

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

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

## ВВЕДЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

### *Передаваемые права*

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

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

### *Условия финансирования*

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

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

### *Условия предложения*

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

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





## Условия рынка (сделка/предложение)

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

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

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

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

Таблица 10.2. Коэффициенты для корректировки на уторгование

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
При продаже объектов			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88
При аренде объектов			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89

\*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>)

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 корректировки на уторгование для Складских помещений и зданий с земельным участком определена в размере 0,97.

## Фактор времени предложения

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

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на рынок раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать



только те объекты-аналоги, дата которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Таблица 10.3. Коэффициенты для корректировки на время предложения

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Объекты производственного назначения			
Производственные здания и помещения	8	21	14
Складские здания и помещения отапливаемые	3	14	8
Складские здания и помещения неотапливаемые	5	14	9
Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	17	9
Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	14	7
Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	6
Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	18	13
Нефтебазы	17	35	24
Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11
Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10
Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	26	17
Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	24	16

\*Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2023-goda>)

Срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, варьируется от 3 до 21 месяцев. Информация об объектах-аналогах входит в допустимые значения срока экспозиции. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

### Местоположение

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

Таблица 10.4. Коэффициенты для корректировки на местонахождение в пределах города

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



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

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

### Тип объекта

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

Таблица 10.5. Коэффициенты для корректировки на тип объекта

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

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

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

### Назначение. Использование

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

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

### Этаж

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

Таблица 10.6. Коэффициенты для корректировки на этажное расположение

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

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



Объект оценки расположен на первом (наземном) этаже. Объекты-аналоги расположены на первых (наземных) этажах. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

### Физический износ

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

Таблица 10.7. Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по 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.

Таблица 10.8. Коэффициенты для корректировки на техническое состояние

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	1,00	1,00	1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,98	0,94
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,59	0,87	0,71
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих	0,27	0,55	0,40



конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.  
Необходима реконструкция всего здания

\*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2023 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3033-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>)

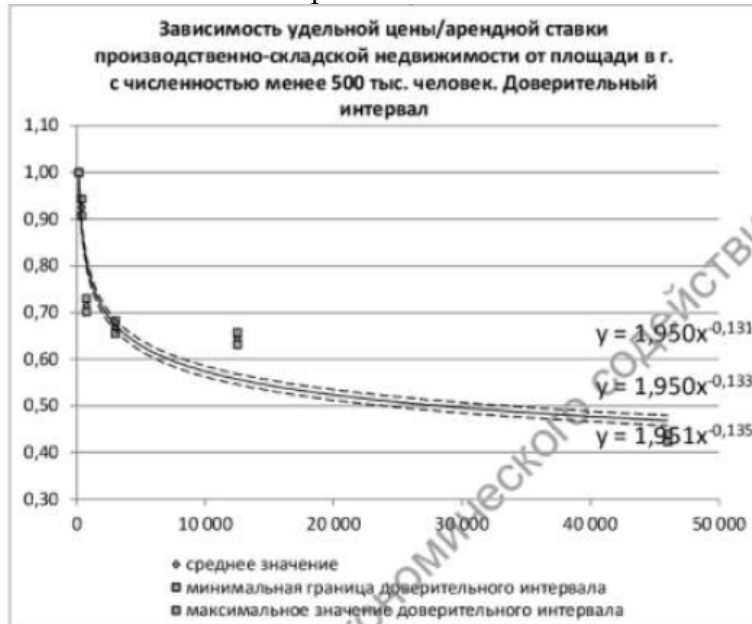
В результате изучения предоставленной Заказчиком документации определено, что здание, в котором расположен Объект оценки, малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков,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

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

Корректировки составят 0,46 (0,27/0,59).

### Площадь помещения

Введение поправки основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб (размеры) Объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м<sup>2</sup> площади (1 м<sup>3</sup> объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.



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

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

$$y = 1,950 \times X^{-0,133}$$



Таблица 10.9. Определение коэффициентов

Объект	Площадь объекта, кв. м	Коэффициент
Объект оценки	327,50	0,9026 (1,950 x 327,50 ^ -0,133)
Объект-аналог № 1	2 111,00	0,7045 (1,950 x 2 111,00 ^ -0,133)
Объект-аналог № 2	1 400,60	0,7440 (1,950 x 1 400,60 ^ -0,133)
Объект-аналог № 3	850,00	0,7951 (1,950 x 850,00 ^ -0,133)

Корректировки на площадь составят: для объекта-аналога № 1 – 1,28 (0,9026/0,7045), для объекта-аналога № 2 – 1,21 (0,9026/0,7440), для объекта-аналога № 3 – 1,14 (0,9026/0,7951).

### 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 10.10. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Оцениваемая площадь, кв. м	327,50	2 111,00	1 400,60	850,00
Рыночная стоимость, рублей	-	20 000 000	15 000 000	6 200 000
Рыночная стоимость за 1 кв. м, рублей	-	9 474	10 710	7 294
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	9 474	10 710	7 294
Корректировка на уторгование	-	0,970	0,970	0,970
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	9 190	10 389	7 075
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	9 190	10 389	7 075
Корректировка на условия предложения	-	1,00	1,00	1,00



Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	9 190	10 389	7 075
Корректировка на период предложения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	9 190	10 389	7 075
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	9 190	10 389	7 075
Корректировка на тип недвижимости	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	9 190	10 389	7 075
Корректировка на назначение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	9 190	10 389	7 075
Корректировка на этаж	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	9 190	10 389	7 075
Корректировка на физический износ	-	0,46	0,46	0,46
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	4 227	4 779	3 255
Корректировка на площадь	-	1,28	1,21	1,14
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	5 411	5 783	3 711
<i>Сумма корректировок по аналогам</i>	-	<i>113,0000</i>	<i>99,0000</i>	<i>85,0000</i>
<i>Нормированный удельный вес корректировок аналога</i>	-	<i>0,0088</i>	<i>0,0101</i>	<i>0,0118</i>
<i>Сумма нормированных удельных весов</i>	-		<i>0,0307</i>	
<i>Весовой коэффициент</i>	-	<i>0,2866</i>	<i>0,3290</i>	<i>0,3844</i>
Взвешенная стоимость	-	1 551	1 903	1 427
Рыночная стоимость с учетом всех корректировок с учетом НДС (20%), руб./кв. м	4 881			
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (20%), рублей		1 598 528		

Таблица 10.11. Обоснование весовых коэффициентов

Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб./ кв. м	5 411	5 783	3 711
Средняя величина (математическое ожидание), руб. кв. м	4 968		
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	1 105		
Коэффициент вариации, %	22		
Пороговое значение, %	< 30		
Вывод:	Выборка однородна		

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

**1 598 528**

**(Один миллион пятьсот девяносто восемь тысяч пятьсот двадцать восемь) рублей**

### 10.2.3. Доходный подход

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

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

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

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже,



чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:

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

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

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

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

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

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





## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Таблица 11.1. Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	1 598 528	1,00	1 598 528
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	1 598 528		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, рублей	1 599 000		

### 11.3. Итоговое значение стоимости Объекта оценки

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

Таблица 11.2. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость арендной платы в месяц без учета НДС (20%), рублей
Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:75742, назначение: нежилое, площадь 327,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 5/П, строение 4, помещение 1002	1 599 000,00 (Один миллион пятьсот девяносто девять тысяч) рублей 00 копеек	1 332 500,00 (Один миллион триста тридцать две тысячи пятьсот) 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*



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

стоимости, возникающих вследствие выполнения ряда математических и логических операций над исходными данными. В рамках настоящего Отчета стандартное отклонение результата оценки, принимается равным коэффициенту детерминации модели расчета рыночной стоимости. Так как модели с коэффициентом детерминации выше 70% признаются достоверными, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки, составляют  $\pm 30\%$ .

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

Отчет составил оценщик

Дата составления отчета: 09 февраля 2023 г.

  
Н. А. Скрипник





**ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ**

**№ 455/23**

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



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Информация для оценки

Предложения объектов производственно-складского назначения, представленные к продаже

### Объект № 1

The screenshot shows a real estate listing for a warehouse. The main title is "Склад, 7 359 м²" (Warehouse, 7,359 m²) located in "Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. 2П-2, 73". The price is listed as 25,000,000 RUB, with a rate of 3,398 RUB per m². The contact number is +7 909 049-51-87. The listing includes a large photo of the warehouse interior, a smaller photo of a roll of geotextile, and a map of the location. The text describes the property as a modern warehouse with a recent renovation, located on the 2nd floor of a 2-story building. The listing also includes a section for "Условия сделки" (Deal conditions) and "Общая информация" (General information).

**Склад, 7 359 м²**  
Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. 2П-2, 73

25 000 000 ₽  
3 398 ₽ за м²  
+7 909 049-51-87

7 359 м² | 1 из 2 | Свободно  
Площадь | Этажи | Планировка

Долг. описание: современный ремонт. Номер в базе: 8202381.

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

Условия сделки

Цена	25 000 000 ₽	Налог	НДС включен
Ставка	3 398 ₽ за м²		4 386 666 ₽
		Тип сделки	Свободная продажа

Общая информация

Состояние: Требуется косметический ремонт

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. 2П-2, 73

Положение района | Инфраструктура | Планировка

Геосетка оптом от производителя! Цены производителя. Гарантия качества.

Монтаж вентиляции быстро и недорого!

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/277382851/>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 2

The screenshot displays a real estate listing for a warehouse. The main title is "Склад, 510 м²" (Warehouse, 510 m²) located in Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Северная ул., 92. The listing includes a main photograph of the building and a gallery of smaller images below it. Key details include: Price: 26 000 000 ₽; Area: 510 м²; Floors: 1 из 1; Status: Свободно (Free); Contact: +7 964 177-63-25. A table under "Условия сделки" (Deal conditions) lists: Price: 26 000 000 ₽; Tax: Налог; VAT: НДС включен: 4 333 333 ₽; Status: Тип сделки: Свободная продажа. A map shows the location in the "Павловский район" (Pavlovskiy district). The right sidebar features a "Свой дом" (My home) button, the price and contact information, the agency "Этажи Недвижимость" (Etazhi Real Estate), and the agent "Ирина Трусова" (Irina Trusova). Below this, there are several promotional banners for other services like "Завод по производству ЖБИ в Сургуте" (Concrete plant in Surgut) and "Проектирование вентиляции" (Ventilation design).

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/259951789/>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 3


hmao.cian.ru/sale/commercial/223069363/

5 фев. 14:26 430 просмотров, 2 за сегодня

### Склад, 2 111 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. 4ПС, 2с7 [На карте](#)

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



[17 фото](#)

2 111 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 1 Этаж | 9,5 м Выс. потолков | Свободно Помещение

Продается Склад, 2111 м<sup>2</sup> находящийся на охраняемой территории, в непосредственной близости от трассы, что очень упрощает транспортную доступность. Помещение склада обшито снаружи металлопрофилем и утеплено, это значительно помогает удерживать тепло зимой, сам склад разделен на несколько складских боксов, офисный блок 2 этажа и место для охраны. Перед зданием расположена зона погрузки-выгрузки которая доступна со всех сторон склада, рядом проедет жид вездеход. Склад оборудован секционными воротами. В помещении заведены все коммуникации: вода (скважина), свой септик, электроэнергия, тепло. По периметру территории установлены камеры видео наблюдения. Земельный участок под зданием и вокруг него находится в долгосрочной аренде. Торг.

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

[Позвонить](#)

Условия сделки			
Цена	20 000 000 ₽	Налог	НДС включен: 3 333 333 ₽
Ставка	9 475 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

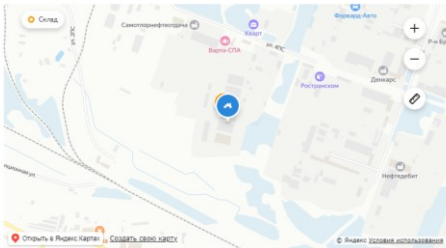
Общая информация	
Высота потолков	9,5 м
Состояние	Требуется ремонт
Материал пола	Бетон
Парковка	За территорией
Тип парковки	Для грузового транспорта
Дополнительные услуги	Ответственное хранение

#### Инфраструктура

Офисные помещения

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. 4ПС, 2с7

Положение рядом | Инфраструктура | Панорама



[Открыть в Яндекс.Картах](#) [Создать свою карту](#)

© Яндекс, Яндекс.Карты/Яндекс

**20 000 000 ₽**  
9 475 ₽ за м<sup>2</sup>

[Позвонить на ЦИАН](#)

**+7 922 655-99-20**

Пожалуйста, помните, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

ID 15597764

**Ричтраки Prolift**  
От первого поставщика в РФ. Высокая производительность. Всегда в наличии.  
Электроника импортная  
Штампованные

[Узнать больше](#)

**20 000 000 ₽**  
9 475 ₽ за м<sup>2</sup>

[Позвонить на ЦИАН](#)

**+7 922 655-99-20**

Пожалуйста, помните, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

ID 15597764

**Ричтраки Prolift**  
От первого поставщика в РФ. Высокая производительность. Всегда в наличии.  
Электроника импортная  
Штампованные

[Узнать больше](#)

**20 000 000 ₽**  
9 475 ₽ за м<sup>2</sup>

[Позвонить на ЦИАН](#)

**+7 922 655-99-20**

Пожалуйста, помните, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

ID 15597764

**Ричтраки Prolift**  
От первого поставщика в РФ. Высокая производительность. Всегда в наличии.  
Электроника импортная  
Штампованные

[Узнать больше](#)

**20 000 000 ₽**  
9 475 ₽ за м<sup>2</sup>

[Позвонить на ЦИАН](#)

**+7 922 655-99-20**

Пожалуйста, помните, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

ID 15597764

**Ричтраки Prolift**  
От первого поставщика в РФ. Высокая производительность. Всегда в наличии.  
Электроника импортная  
Штампованные

[Узнать больше](#)

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/223069363/>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»


## Объект № 4

hmao.cian.ru/sale/commercial/273935119/

вчера, 22:50 40 просмотров, 1 за сегодня

### Склад, 1 400,6 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО Нижневартовск, ул. Ленина, 10Пс17 На карте



1 400,6 м<sup>2</sup> 1 из 2 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Продается складское помещение. Большая территория, общая площадь 1400,6 кв. м. у каждого склада есть свой отдельный въезд. На первом этаже расположена комната для кассы, на втором - бухгалтерия. Санузел имеется. При покупке с нами, от нашей компании вы получаете: Профессиональное юридическое сопровождение сделки! Подготовку полного пакета документов с обеих сторон. Экономите свое время! Гарантийный сертификат о правовой защите от компании Этажи на приобретаемый объект недвижимости! Гарантия безопасности сделки, проверка всех участников сделки и объекта недвижимости службой безопасности и юристами аудиторами. Безопасные расчеты: расчет между сторонами осуществляется после регистрации права собственности! Ждем на просмотр!

Доп. описание: обычное состояние, также имеются: приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 7713374.

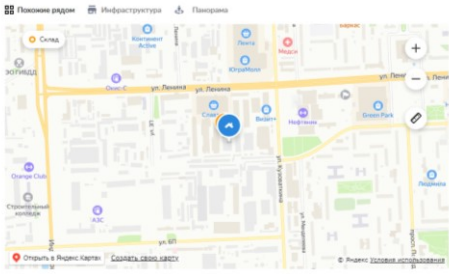
Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Условия сделки			
Цена	15 000 000 ₽	Налог	НДС включен: 2 500 000 ₽
Ставка	10 710 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Общая информация

Состояние Типовой ремонт

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. Ленина, 10Пс17



15 000 000 ₽  
10 710 ₽ за м<sup>2</sup>

+7 969 824-69-57

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ** Нижневартовск  
Документы проверены

РЕАЛТОР  
Глушенина Светлана Анатольевна

Пеллетные котлы FACS. Для цеха, склада, офиса и дома!  
[Купленные проекты] [0 заказов]

Узнать больше

Обслуживание

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/273935119/>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 5

hmao.cian.ru/sale/commercial/242031900/

вчера, 19:17 411 просмотров, 2 за сегодня

### Производство (В), 2 246 м<sup>2</sup>

в офисно-складском комплексе «на ул. Мира, 14П»  
Ханты-Мансийский АО Нижневартовск, ул. Мира, 14П

2 246 м<sup>2</sup> 2 из 2 Свободно

Продается или сдается в аренду производственное здание: цех по производству конструкций из алюминия, пластика и стекла. Назначение: производственное. Удобная транспортная развязка, возможен выезд любой техники, месторасположение в черте города по улице Мира, рядом находится Офис центр, магазин миса Анастасия, торговый центр Югра-Мол. Здание двухэтажное, в настоящее время первый этаж используется как цех по производству изделий из ПВХ и алюминия, и складское помещение. На втором этаже офисы, 8 просторных и светлых кабинетов. В наличии 2 эрза балки, центральное отопление и водоснабжение, городские электрические сети. Отличное предложение, как для транспортных компаний, так и для производственного цеха. Возможен обмен на недвижимость. Торг уместен! Номер в базе: 4749299.

Условия сделки			
Цена	26 700 000 Р	Налог	НДС включен: 4 450 000 Р
Ставка	11 888 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

#### Общая информация

Ворота	Двухстворчатого типа
Материал пола	Бетон
Парковка	На территории
Тип парковки	Для легкового транспорта

в офисно-складском комплексе «на ул. Мира, 14П»  
Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. Мира, 14П

Положение рядом

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/242031900/>





# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

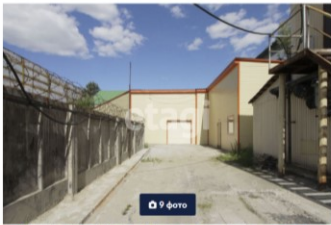
## Объект № 6

hmao.cian.ru/sale/commercial/259226640/ 18 янв, 07:37 257 просмотров, 3 за сегодня Плюс

### Склад, 372,8 м<sup>2</sup>

в торгово-развлекательном центре «Сити-Клавн»  
Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Северная ул., 5П [На карте](#)

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



372,8 м<sup>2</sup> 1 из 1 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Предлагаю вашему вниманию отличный вариант коммерческой недвижимости. Представляет из себя отдельно стоящее здание. Назначение-складское помещение 372,8 кв. метров. Помещение теплое, проведено электричество. Профессиональное юридическое сопровождение сделки! Подготовку полного пакета документов с обеих сторон. Экономьте свое время! Гарантийный сертификат о правовой защите от компании Этажи на приобретенный объект недвижимости! Гарантия безопасности сделки, проверка всех участников сделки и объекта недвижимости службой безопасности и юристами-аудиторами. Безопасные расчеты: расчет между сторонами осуществляется после регистрации права собственности! Приглашаем на просмотр! Номер в базе: 6093114.

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

[Позвонить](#)

#### Условия сделки

Цена	7 900 000 ₽	Налог	НДС включен: 1 336 666 ₽
Ставка	21 191 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

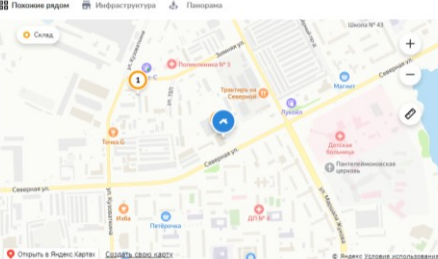
[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Парковка Наземная

Парковка Наземная

в торгово-развлекательном центре «Сити-Клавн»  
Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Северная ул., 5П

[Пожаловаться](#) [Инфраструктура](#) [Планировка](#)



7 900 000 ₽ 21 191 ₽ за м<sup>2</sup> +7 964 177-30-61

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Этажи** Нижневартовск [Документы проверены](#)

ИНТЕРИОР **Исабева Зура Жаслановна**

Пеллетные котлы FASCI. Для цеха, склада, офиса и дома! [\[Крупный проект\]](#) [\[О заказе\]](#) [Узнать больше](#)

Тепловые пункты от Краснодарского завода КОГЕНЕРАЦИЯ 1 500 000 ₽

7 900 000 ₽ 21 191 ₽ за м<sup>2</sup> +7 964 177-30-61

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Этажи** Нижневартовск [Документы проверены](#)

ИНТЕРИОР **Исабева Зура Жаслановна**

Пеллетные котлы FASCI. Для цеха, склада, офиса и дома! [\[Крупный проект\]](#) [\[О заказе\]](#) [Узнать больше](#)

Тепловые пункты от Краснодарского

7 900 000 ₽ 21 191 ₽ за м<sup>2</sup> +7 964 177-30-61

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Этажи** Нижневартовск [Документы проверены](#)

ИНТЕРИОР **Исабева Зура Жаслановна**

Пеллетные котлы FASCI. Для цеха, склада, офиса и дома! [\[Крупный проект\]](#) [\[О заказе\]](#) [Узнать больше](#)

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/259226640/>

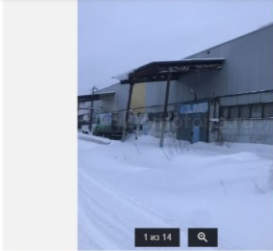


# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект № 7

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4510514595

**6 200 000 ₽** **Производство, 850 м²** Избранное  
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица ЗПС, 8-45, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО Получить похожие объявления





1 из 14

Размещает объявления: 2 года 5 мес.  
Всего за 3 месяца: 3  
8 912 510-75-98

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

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



Связаться с владельцем 8 912 510-75-98

**Производство, 850 м²**

Предлагается производственное помещение 850 м2, длина вылета кровли 8,9 метров, помещение прямоугольной формы с двумя большими воротами, один ворота с центральной улицы, а второй выходит на железнодорожную ветку, так же производственное помещение оборудовано rampой под выгрузку/загрузку м2д вагонов. Помещение можно использовать под производство, как склад, СТО, теплый бокс для легковых и частично грузовых (Газель, самосвал) автомобилей. В производственном помещении есть центральное отопление (в данный момент оплачено за неадекватностью). Рассматриваются различные варианты оплаты, рассматривается вариант аренды в кредит/токе. Возможна аренда 120 000 в месяц, ПОД РАЗБОР НЕ ПОДХОДИТ!

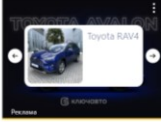
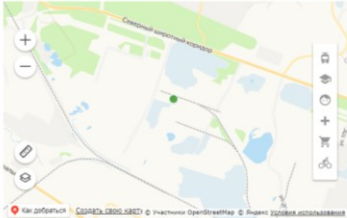
**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 4510514595  
Класс здания:  
Площадь: 850 м²  
Цена: 6 200 000 ₽  
Цена за м²: 7 294 ₽  
Тип объекта: Производство  
Дата публикации объявления: 01/12/2022  
Дата обновления объявления: 31/1/2023

**Расположение**

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица ЗПС, 8-45, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

● Это предложение ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4510514595>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

## Объект-аналог № 1

The screenshot shows a real estate listing for a warehouse. The main title is "Склад, 2 111 м²" (Warehouse, 2 111 m²) located in "Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. 4ПС, 2с7". The listing includes a large photo of the warehouse exterior, a price of 20 000 000 Р, and contact information for the seller, ID 15597764. The listing also features several advertisements for "Ричтраки Prolift" (Pallet trucks) and "Проектирование вентиляции" (Ventilation design). The listing details include:

- Area: 2 111 м²
- Floors: 1 из 1
- Height: 9,5 м
- Condition: Свободно

The description mentions that the warehouse is located on a fenced territory, has a metal roof, and is equipped with a fire alarm system. It also notes that the warehouse is divided into several storage bays and has a loading dock. The listing includes a table with transaction conditions and a map of the location.

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

Условия сделки			
Цена	20 000 000 Р	Налог	НДС включен
Ставка	9 475 Р за м²	Тип сделки	3 333 333 Р
		Свободная продажа	

Общая информация	
Высота потолков	9,5 м
Состояние	Типовой ремонт
Материал пола	Бетон
Парковка	За территорией
Тип парковки	Для грузового транспорта
Дополнительные услуги	Ответственное хранение

Инфраструктура	
Офисные помещения	
Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. 4ПС, 2с7	

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/223069363/>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»


## Объект-аналог № 2

hmao.cian.ru/sale/commercial/273935119/

вчера, 22:50 40 просмотров, 1 за сегодня

### Склад, 1 400,6 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО Нижневартовск, ул. Ленина, 10Пс17 На карте



1 400,6 м<sup>2</sup> 1 из 2 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Продается складское помещение. Большая территория, общая площадь 1400,6 кв. м. у каждого склада есть свой отдельный въезд. На первом этаже расположена комната для кассы, на втором - бухгалтерия. Санузел имеется. При покупке с нами, от нашей компании вы получаете: Профессиональное юридическое сопровождение сделки! Подготовку полного пакета документов с обеих сторон. Экономите свое время! Гарантийный сертификат о правовой защите от компании Этажи на приобретаемый объект недвижимости! Гарантия безопасности сделки, проверка всех участников сделки и объекта недвижимости службой безопасности и юристами аудиторам. Безопасные расчеты: расчет между сторонами осуществляется после регистрации права собственности! Ждем на просмотр!

Доп. описание: обычное состояние, также имеются: приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 7713374.

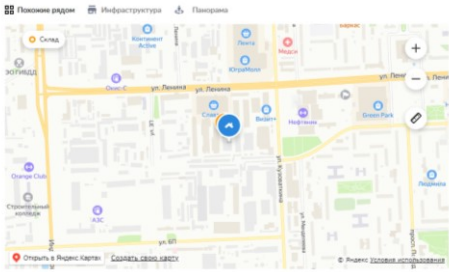
Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Условия сделки			
Цена	15 000 000 ₽	Налог	НДС включен: 2 500 000 ₽
Ставка	10 710 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Общая информация

Состояние Типовой ремонт

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. Ленина, 10Пс17



15 000 000 ₽  
10 710 ₽ за м<sup>2</sup>

+7 969 824-69-57

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ**  
Документы проверены

РЕАГОР  
Глушенина Светлана Анатольевна

Пеллетные котлы FACS. Для цеха, склада, офиса и дома! [Кухонные проекты] [0 заказов]

Обслуживание

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/273935119/>



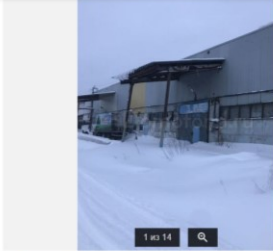
# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект-аналог № 3

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4510514595

6 200 000 ₽ **Производство, 850 м²**  
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица ЗПС, 8-45, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

Избранное  
Получить похожие объявления





1 из 14

Размещает объявления: 2 года 5 мес.  
Всего за 3 месяца: 3

912 510-75-98

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

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



Связаться с владельцем 912 510-75-98

**Производство, 850 м²**

Предлагается производственное помещение 850 м2, длина вылета потолка 8,9 метров, помещение прямоугольной формы с двумя большими воротами, один ворота с центральной улицы, а второй выводит на железнодорожную ветку, так же производственное помещение оборудовано rampой под выгрузку/загрузку м2д вагонов. Помещение можно использовать под производство, как склад, СТО, теплый бокс для легковых и частично грузовых (Газель, самосвал) автомобилей. В производственном помещении есть центральное отопление (в данный момент оплачено за неадекватность).  
Расплачивается разовыми авансами оплата, расплачивается вариант придела в кредит токн.  
Возможна аренда 120 000 в месяц, ПОД РАЗБОР НЕ ПОДХОДИТ!

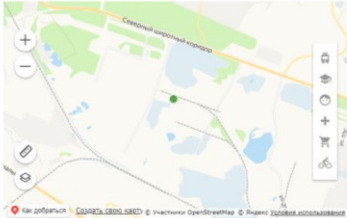
**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость  
Класс здания:  
Площадь: 850 м²  
Цена: 6 200 000 ₽  
Цена за м²: 7 294 ₽  
Тип объекта: Производство  
Дата публикации объявления: 01/12/2022  
Дата обновления объявления: 31/12/2023

**Расположение**

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица ЗПС, 8-45, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

Эта предложение    Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-4510514595>



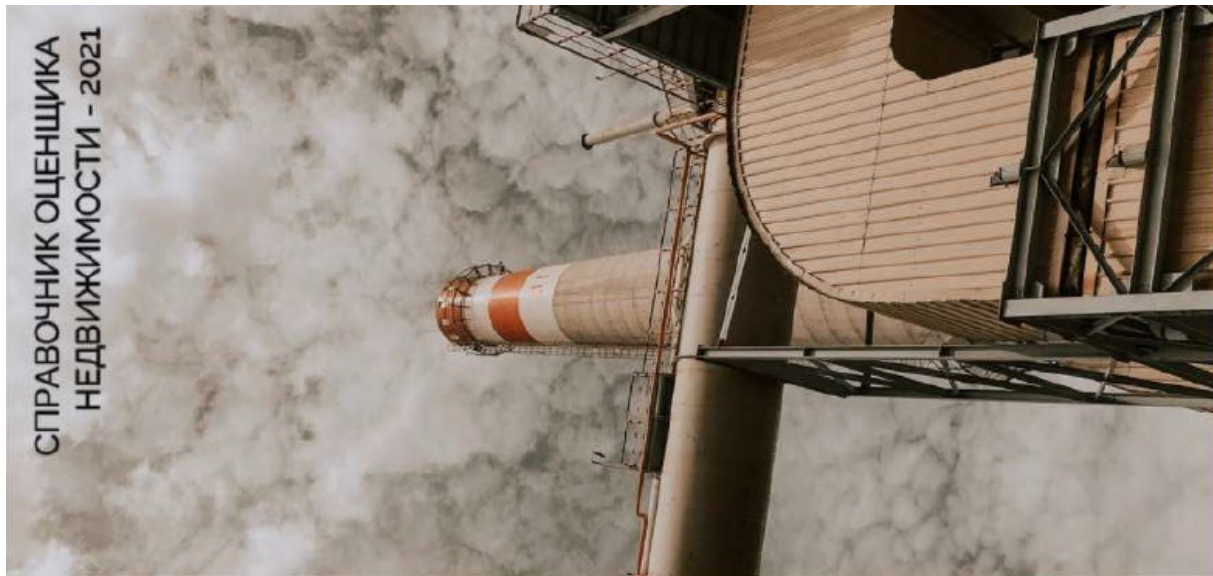
## Источники информации для введения корректировок

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

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

Таблица 8

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



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА  
НЕДВИЖИМОСТИ - 2021

## Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов

под ред. Л.А. Лейфера.  
Полная версия

Сравнительный  
подход



Сравнительная оценка величин вкладаемости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корреспондирующие коэффициенты и ставки для сравнительного подсчета. Полная версия

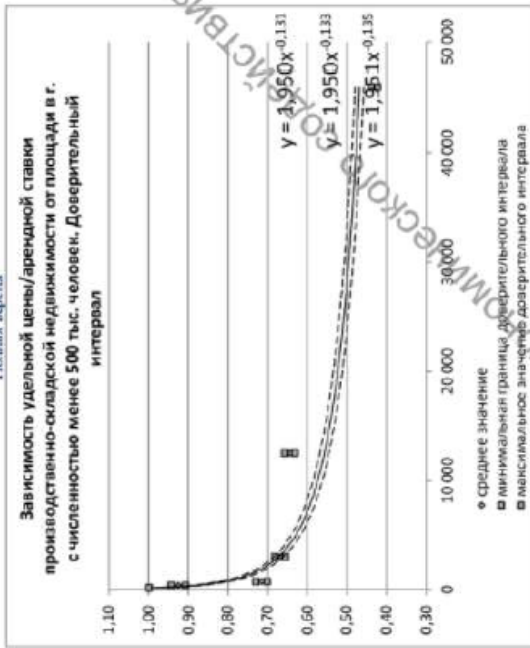


Рис. 43<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 50 кв.м. Максимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 100 000 кв.м

Сравнительная оценка величин вкладаемости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корреспондирующие коэффициенты и ставки для сравнительного подсчета. Полная версия

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

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

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроеного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.91	0.89 - 0.92
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроеного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.92	0.91 - 0.94



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

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

Таблица 99

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

## Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 100

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

190

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

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

Таблица 155

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

223







# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

← → ↻ statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3033-na-iznos-kommercheskoj-ndvzhimosti-korrektirovki-na-01-01-2023-goda 🔍 📄 ☆



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

## на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования). Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (относа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение эксперта (или представителей) согласно предельному.

Итоги расчетов **Statiel** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное возреставрированное рыноком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное возреставрированное рыноком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,98	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,59	0,87	0,71
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,27	0,55	0,40



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

---

## Иллюстрации Объекта оценки





# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Документы, предоставленные Заказчиком

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Уральскому федеральному округу  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2020, поступившего на рассмотрение 13.05.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
14 мая 2020г. № КУВИ-002/2020-165317			
Кадастровый номер:	86:11:0000000:75742		
Номер кадастрового квартала:	86:11:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:135:000:000026260:0200:21002; Условный номер 86-72-16/005/2009-769		
Адрес:	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Ленина, д.5/П, строение 4, помещение 1002		
Площадь, м2:	327.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4778116.93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	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		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

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

М.П.

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
14 мая 2020г. № КУВИ-002/2020-165317			
Кадастровый номер:	86:11:0000000:75742		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Колесникова Анастасия Владимировна (представитель заявителя), Заявитель: МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ НИЖНЕВАРТОВСКИЙ РАЙОН		

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

М.П.



# ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
14 мая 2020г. № КУВИ-002/2020-165317			
Кадастровый номер:		86:11:0000000:75742	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Нижневартговский район
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-72-16/005/2009-769 03.04.2009 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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
14 мая 2020г. № КУВИ-002/2020-165317			
Кадастровый номер:		86:11:0000000:75742	
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.	



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

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 05.11.2008 г.

Кадастровый номер

Идентификационный номер (далее присвоенный учетный номер) 71:135:000:0005:602:0002:1002

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1 этаж

1.3. Общая площадь помещения 327,5 кв.м

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	
Район		
Муниципальное образование	тип	Город окружного значения
	наименование	Нижневартовск
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	Нижневартовск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Ленина
Номер дома		5/1
Номер корпуса		
Номер строения		4
Литера		Б
Номер помещения (квартиры)		1002
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения НЕЖИЛОЕ (Склад)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта

инв. № 71:135:000:0005:602:0002:1002 по состоянию на 06.03.08г.  
1.11. Муниципальное предприятие "Всероссийской инвентаризации, учета недвижимости и приватизации жилых городов Нижневартовск". Свидетельство об инвентаризации серии РН-1 № 000003 от 10.10.2005 г.

(Инициалы, подпись, должность)

Начальник производственного отдела  
(полное наименование должности)

Козакинская Л.В.  
(инициалы, фамилия)

(Инициалы, подпись, должность)

(Инициалы, подпись, должность)





## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

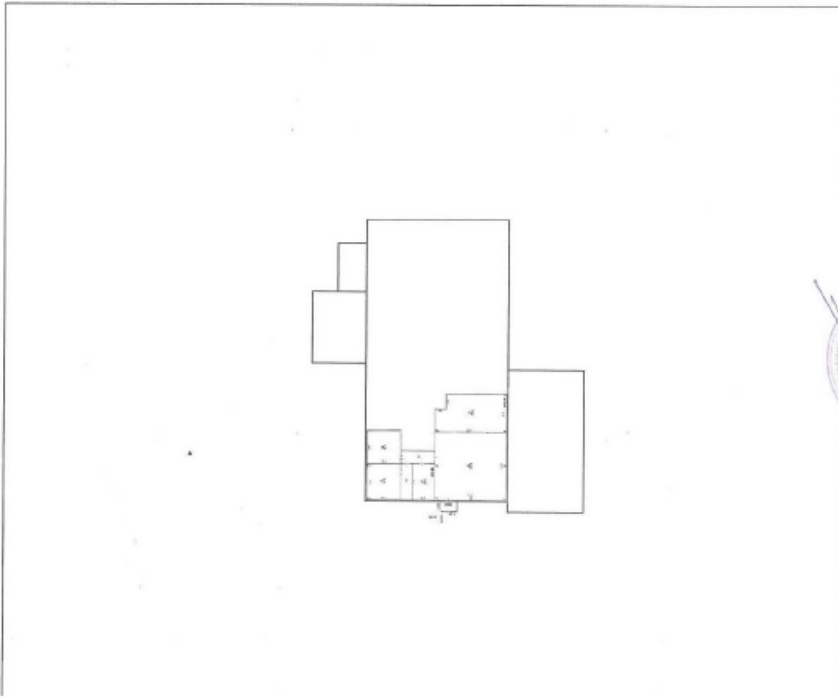
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (число присвоенный учетный номер)

71:135:009.00002650.0300:2.10/2

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:500

Начальник производственного отдела

(полное наименование должности)



Кохшеницкий Д.В.

(подпись, фамилия)

## ВЫКОПИРОВКА

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

по адресу:

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



Российская Федерация  
Томская область  
Ханты-Мансийский автономный округ  
г. Нижневартовск  
Дочернее федеральное государственное учреждение «Нижневартовский государственный центр планирования и учета объектов муниципальной собственности»  
№ 1002

### Справка о площадях

Встроенных помещений № 1002; 1003, расположенных в здании Склада (складское помещение) (Лит Б) по адресу:

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

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

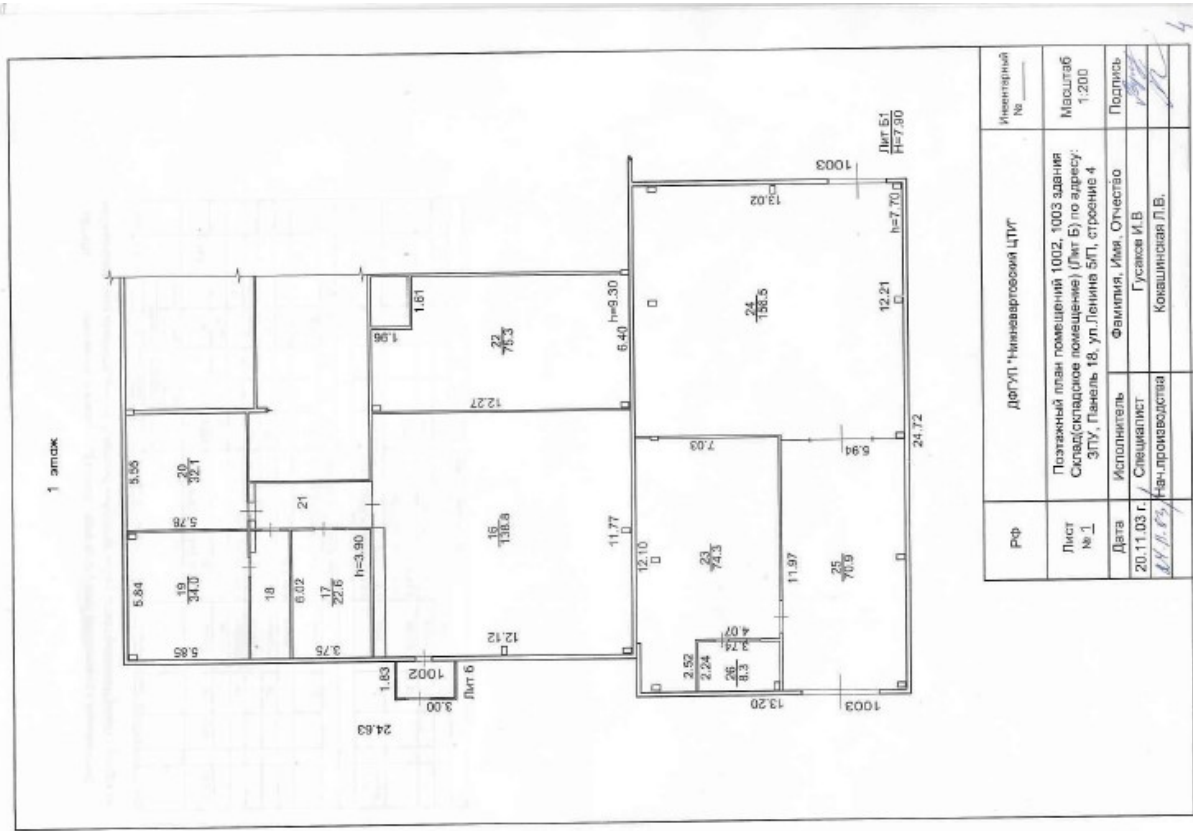
Основная площадь здания Склад (складское помещение) (Лит Б) - 1738,9 кв. м.  
*(включая площадь пристройки, включая площадь дворовой территории)*  
Основная площадь здания Склад (складское помещение) (Лит Б) - 1568,4 кв. м.  
*(включая дворовую территорию, включая площадь дворовой территории)*

В том числе:

- Общая площадь помещения №1002 - 327,5 кв. м.  
*(включая дворовую территорию, включая площадь дворовой территории)*
- Основная площадь помещения №1002 - 302,8 кв. м.  
*(включая дворовую территорию, включая площадь дворовой территории)*
- Общая площадь помещения №1003 - 316,0 кв. м.  
*(включая дворовую территорию, включая площадь дворовой территории)*
- Основная площадь помещения №1003 - 310,0 кв. м.  
*(включая дворовую территорию, включая площадь дворовой территории)*

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

Директор ДФГУП «Нижневартовский ЦТИ» Т.Ф. Терюк  
Исполнитель «Нижневартовская ЦТИ» И.В. Гусков



Р/Ф	ДепУП «Нижневартовский ЦТИ»	Идентификационный №
Лист № 1	Положенный план помещений 1002, 1003 здания Склад(складское помещение) (Лит Б) по адресу: ЗПУ, Панель 18, ул.Ленина 5/П, строение 4	Масштаб 1:200
Дата 20.11.03 г.	Исполнитель Филиппа, Имя, Отчество Гусаква И.В.	Подпись
	Специалист Гусаква И.В.	
	Фач.производства Кошкинская Л.В.	

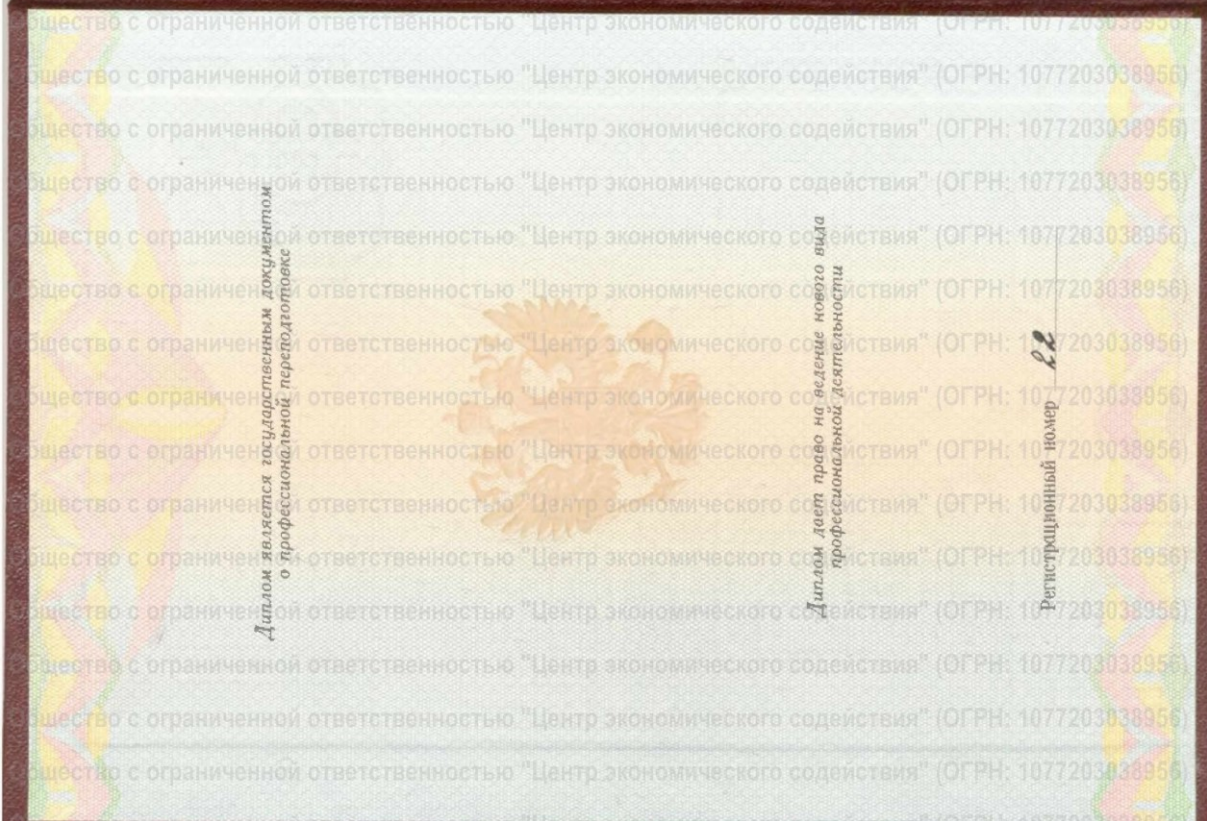
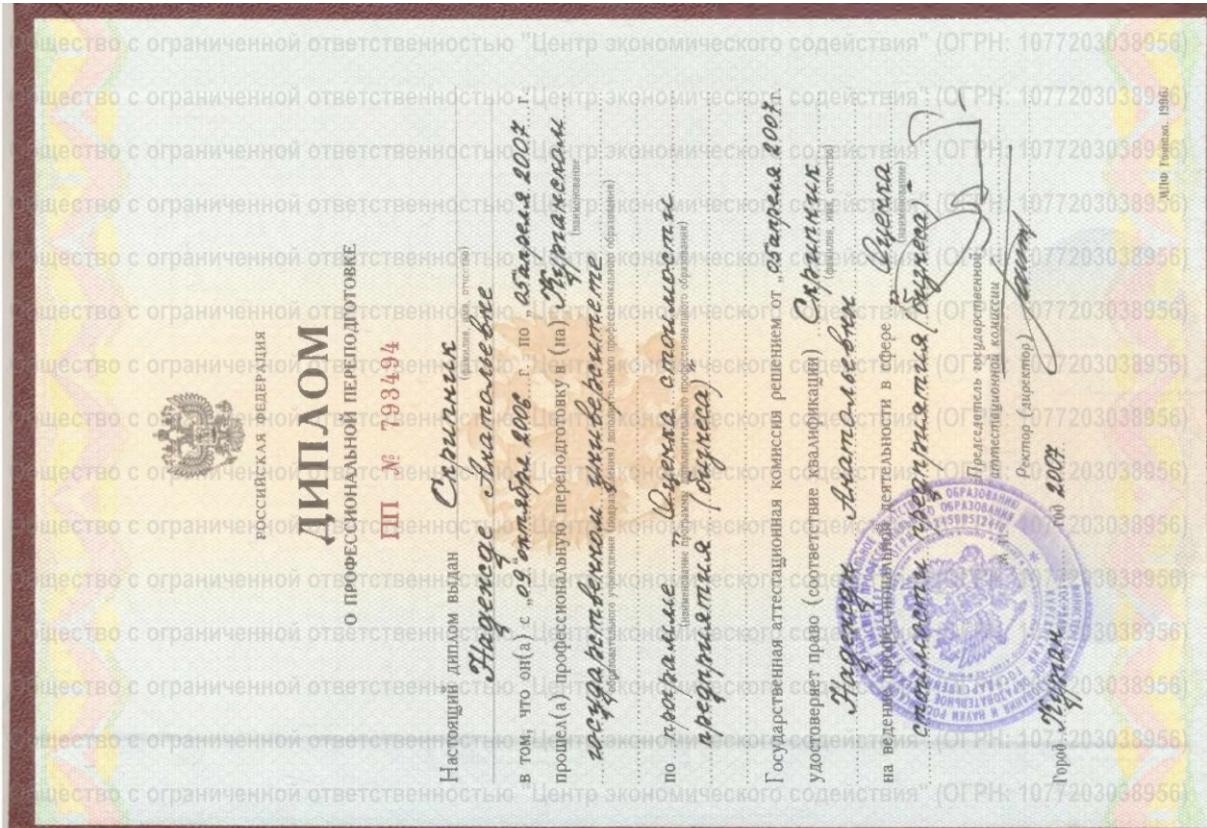




Экспликация к поэтажному плану строения : Склад (складское помещение) (Лит.Б)  
 по адресу : город Нижневартовск, район застройки Западный промышленный узел, микрорайон  
 Панель 18, улица Ленина, дом № 5/П

Дан	№	№ помещения	Назначение	Формула подсчета площади по общему	Площадь по благоустроенной общности			Площадь складского помещения			Высота	Примечание
					площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь		
	16	1002	16	Склад	11,77*12,12-0,25*0,39*5-6,18*0,55	138,8		138,8	438,8		6,95	
	-	-	17	Склад	6,02*3,75	22,6		22,6	22,6		3,8	
	-	-	18	Коридор	6,02*1,94-0,3*1,02	11,4		11,4			11,4	
	-	-	19	Кубовест	5,84*5,65-0,23*0,39*2	34,0		34,0	34,0			
	-	-	20	Кубовест	5,35*5,78	32,1		32,1				
	-	-	21	Коридор	5,64*2,36	13,3		13,3			13,3	
	-	-	22	Склад	12,27*6,40-1,81*1,96-0,25*0,39	75,3		75,3				
<b>Итого по помещению 1002:</b>					<b>327,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>302,8</b>	<b>24,7</b>			
81	06.03.00	1	1003	23	Склад	7,03*13,10-3,52*1,07-0,15*2,39-0,25*0,39*2	74,3		74,3		7,7	
	-	-	24	Склад	12,21*13,02-7,21*0,38-	156,6		156,6	156,6			
	-	-	25	Склад	11,97*5,94-0,25*0,39*2	70,9		70,9				
	-	-	26	Склад	3,74*2,24-0,25*0,39	8,3		8,3			2,2	
<b>Итого по помещению 1003:</b>					<b>310,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>310,0</b>	<b>0,0</b>	<b>310,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>











# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Положения

1. Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности/ Страховщика в решении от 12.05.2015 г. Протокол собрания Страхования
2. Правила страхования от ЧС/ года 2022г.
3. Подписание охладными кодами страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Бюро стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховых организаций.

**Акционерное общество «Страховщик» Страховщик**  
**Акционерное общество «Сторона» Страхователь**  
Юридический адрес: 107078, г. Москва, пр. Алашадина Сахарова, д.10  
Телефон: 8 (3452) 533-193  
Тюменский филиал АО «СОГАЗ»  
Реализация документа, удостоверяющего личность: 200303038956  
624003, г. Тюмень, ул. Республич, 14/7, л/я 2741  
17.04.2014 года Отделом УФМС России по Тюменской обл., в Центральном АО г. Тюмени  
8-800-333-0-888  
Федеральный номер Единого контактного центра  
Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18  
код подразделения 720-003  
Выпущены ревизиями: Получатель: АО «СОГАЗ»  
ОГРН 102739820921  
ИНН 7756035482 КПП 99750001  
ИНН 400181059901030001  
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО «РОССИЯ» г. Москва  
ОГРН 102739820921  
ВК 04623220

И.А. Маркина / О.А. Маркина / Н.А. Скряпкина / (подпись)

предоставляется с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.  
Датой отправления уведомления является дата отправления Уведомления, указанного на первом экземпляре, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке по национальным правилам, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке по международным правилам.  
При этом последнее предложение Договора не освобождает Страхователя от его обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения.  
б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по согласованию сторон. При этом последнее предложение 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.  
10.1.2. Если в установленный Договором срок не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» - «в».  
10.1.3. Если в установленном Договором сроку страховая премия (для страховой премии первого календарного дня после даты подписания Договора) или страховая премия за период действия Договора была уплачена полностью Страхователем, или отнесен к страховому стажу, либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные п. 10.1.3 «б» - «в».  
в) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя на почтовом или почтовом отправлении, позволяющим достоверно установить и адресовать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).  
Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения 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 в уведомлении.  
При этом последнее предложение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.  
б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по согласованию сторон. При этом последнее предложение 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.  
в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.  
г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии (страхового взноса).  
10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (страхового взноса) по прекращении (распространения) Договора в соответствии с пп. "а", "в", 10.1.1/п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.  
10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произносить страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).  
10.2. Уведомления, заявления и другая информация направляются Страхователем по электронной почте: oeskyh72@mail.ru.  
10.3. Стороны, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке предусмотренном действующим законодательством.  
При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в Российский Федеральный арбитражный суд в кассационной инстанции для которой аккредитован Российский Федеральный арбитражный суд Уральского округа (финансовое учреждение) по правам потребителя финансовых услуг (финансовый уполномоченный), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.  
Страхователь, (подпись)



