ОТЧЕТ №36-19
об оценке объекта оценки

Объект оценки:
Недвижимое имущество, принадлежащее Акционерному обществу «Сервисный центр бурения» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.).

Заказчик:	Акционерное общество «Сервисный центр бурения» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)
Исполнитель:	ИП Лумпов Игорь Александрович
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	29.10.2019г.
Срок проведения оценки:	с 10.09.2019г. по 29.10.2019г.
Дата составления Отчета:	29.10.2019г.
Страниц в Отчете:	339 страниц.

г. Тюмень, 2019г.

QR код

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Договором №36-19 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 10 сентября 2019 г. и Заданием на оценку №1 (Приложение №1 к Договору №36-19 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 10 сентября 2019 г.), ИП Лумпов Игорь Александрович произвел оценку величины рыночной стоимости объекта оценки: Недвижимое имущество принадлежащее Акционерному обществу «Сервисный центр бурения» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.).

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете №36-19 об оценке объекта оценки с учетом ограничивающих условий, расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов оценки, сделанных допущений и округлений по математическим правилам округления, оценщиком ИП Лумповым Игорем Александровичем сделан вывод, что:

Итоговая величина рыночной стоимости[1] объекта оценки, по состоянию на 29 октября 2019г., составляет[2]:

17 207 00 (Один миллион семьсот двадцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек0,

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Рыночная стоимость (округленно) прописью, руб.
Объекты недвижимости принадлежащие АО «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» на праве собственности			
1	Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 509 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:753, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 11	**977 000**	**Девятьсот семьдесят семь тысяч рублей**
2	Склад, нежилое здание (Лит.С), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 286,2 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:754, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12	**2 607 000**	**Два миллиона шестьсот семь тысяч рублей**
3	Крановая эстакада №1 (Лит.Ш), назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 545,5 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:537, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24	**7 761 000**	**Семь миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча рублей**
4	Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46	**1 583 000**	**Один миллион пятьсот восемьдесят три тысячи рублей**
Объекты недвижимости принадлежащие АО «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» на праве аренды			
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 7701 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301014:70, вид разрешенного использования: для размещения коммунальных, складских объектов, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14	**4 279 000**	**Четыре миллиона двести семьдесят девять тысяч рублей**

[1] *Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке.*

[2] *Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1,2,3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №№297,298,299, и ФСО № 7 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611; норм Гражданского Кодекса Российской Федерации, Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).*

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. действующей на дату составления Отчета); Федерального закона от 13 июля 2007 г. №129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности»; Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от «25» июля 2014 г. №611, Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от «17» ноября 2016 г. №721, а также стандарты Саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков».

С уважением,
ИП Лумпов Игорь Александрович _____**/И.А. Лумпов**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 5

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5

ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 9

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 9
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 12
1.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 14
1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 15

2 СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 17

2.1 ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
2.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
2.2.1 Описание местоположения объектов оценки 17
2.2.2 Физические характеристики объекта оценки. 23
2.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 34
2.4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 43
2.4.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 43
2.4.2 Анализ влияния социально-экономической обстановки на рынок недвижимости – Социально-экономическое развитие г. Нижневартовск. 49
2.4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 52
2.4.4 Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Нижневартовск по состоянию на дату оценки. 56
2.4.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен 61
2.4.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 67
2.4.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 82

3 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 84

3.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 84
3.2 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 85

4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 89

4.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 89
4.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ОКС - ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ №1, №2, №3) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 108

5 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 147

5.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОЙ ЕДИНИЦЫ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ОБЪЕКТА. 147

6 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 157

6.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 158
6.2 РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА 158

7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 195

7.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОКС С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 195
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 202

8 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ 203

9 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 205

10 ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 207

11 ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. МАТЕРИАЛЫ И РАСПЕЧАТКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ 213

12 ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА 257

13 ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 264

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Договор на оказание услуг по оценке №36-19 от 10 сентября 2019г. (далее «Договор») заключенный между Акционерным обществом «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.) (далее «Заказчик») и Индивидуальным предпринимателем Лумповым Игорем Александровичем (далее «Оценщик»).

Объект оценки: Недвижимое имущество, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.).

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):

1. Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 509 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:753, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 11;
2. Склад, нежилое здание (Лит.С), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 286,2 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:754, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12;
3. Крановая эстакада №1 (Лит.Ш), назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 545,5 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:537, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24;
4. Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46;
5. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 7701 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301014:70, вид разрешенного использования: для размещения коммунальных, складских объектов, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки, ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости объекта оценки в отношении каждой из частей объекта оценки:

В отсутствие документально подтвержденных ограничений (обременений), в отношении оцениваемого объекта недвижимости оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких ограничений (обременений) (п.7 ФСО №7):

Таблица 1-1

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки №1 - Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 509 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:753, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 11	
Вид права	**Собственность**
Субъект права	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 86-01/03-8/2004-330 от 14.05.2004 (Собственность)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 86:11:0301001:753-86/050/2018-9 от 29.10.2018 (Арест) № 86:11:0301001:753-86/050/2018-10 от 24.12.2018 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:753-86/050/2019-12 от 20.02.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:753-86/050/2019-15 от 02.03.2019 (Запрещение регистрации)
Объект оценки №2 - Склад, нежилое здание (Лит.С), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 286,2 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:754, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12	

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Наименование показателя	Значение показателя
Вид права	**Собственность**
Субъект права	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 86-01/03-8/2004-331 от 14.05.2004 (Собственность)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 86:11:0301001:754-86/050/2018-9 от 29.10.2018 (Арест) № 86:11:0301001:754-86/050/2018-10 от 24.12.2018 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:754-86/050/2019-12 от 20.02.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:754-86/050/2019-15 от 02.03.2019 (Запрещение регистрации)
Объект оценки №3 - Крановая эстакада №1 (Лит.Ш), назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 545,5 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:537, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24	
Вид права	**Собственность**
Субъект права	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 86-72-16/031/2007-160 от 31.08.2007 (Собственность)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 86:11:0301001:537-86/050/2018-9 от 29.10.2018; (Арест) № 86:11:0301001:537-86/050/2019-16 от 20.05.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:537-86/050/2019-15 от 02.03.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:537-86/050/2019-13 от 21.02.2019 (Запрещение регистрации); №86:11:0301001:537-86/050/2019-12 от 20.02.2019 (Запрещение регистрации); №86:11:0301001:537-86/050/2018-10 от 24.12.2018 (Запрещение регистрации); №86:11:0301001:537-86/050/2018-8 от 29.10.2018 (Запрещение регистрации).
Объект оценки №4 - Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46	
Вид права	**Собственность**
Субъект права	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№86-72-16/031/2007-161 от 31.08.2007 (Собственность)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 86:11:0301001:428-86/050/2018-9 от 29.10.2018; (Арест) № 86:11:0301001:428-86/050/2019-16 от 20.05.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:428-86/050/2019-15 от 02.03.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:428-86/050/2019-13 от 21.02.2019 (Запрещение регистрации); №86:11:0301001:428-86/050/2019-12 от 20.02.2019 (Запрещение регистрации); №86:11:0301001:428-86/050/2018-10 от 24.12.2018 (Запрещение регистрации); №86:11:0301001:428-86/050/2018-8 от 29.10.2018 (Запрещение регистрации).
Объект оценки №5 - Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 7701 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301014:70, вид разрешенного использования: для размещения коммунальных, складских объектов, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14	
Вид права	**Аренда (долгосрочная)**
Субъект права	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 86-86/002-86/002/020/2015-778/2 от 19.05.2015 (Аренда), Срок действия с 19.05.2015 по 15.04.2064 с 19.05.2015 до 15.04.2064
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	-

При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 509 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:753, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 11	922 770,45	1 066 813,51	Не применялся
Склад, нежилое здание (Лит.С), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 286,2 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:754, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12	2 464 504,51	2 849 209,89	Не применялся
Крановая эстакада №1 (Лит.Ш), назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 545,5 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:537, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24	7 336 725,04	8 481 976,60	Не применялся
Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46	Не применялся	Не применялся	1 583 000
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 7701 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301014:70, вид разрешенного использования: для размещения коммунальных, складских объектов, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14	4 279 000,00	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 29 октября 2019г., с учетом округления составляет:

17 207 00 (Один миллион семьсот двадцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек0,

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Рыночная стоимость (округленно) прописью, руб.
Объекты недвижимости принадлежащие АО «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» на праве собственности			
1	Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 509 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:753, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 11	**977 000**	**Девятьсот семьдесят семь тысяч рублей**
2	Склад, нежилое здание (Лит.С), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 286,2 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:754, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12	**2 607 000**	**Два миллиона шестьсот семь тысяч рублей**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

3	Крановая эстакада №1 (Лит.Ш), назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 545,5 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:537, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24	**7 761 000**	**Семь миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча рублей**
4	Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46	**1 583 000**	**Один миллион пятьсот восемьдесят три тысячи рублей**
Объекты недвижимости принадлежащие АО «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» на праве аренды			
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 7701 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301014:70, вид разрешенного использования: для размещения коммунальных, складских объектов, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14	**4 279 000**	**Четыре миллиона двести семьдесят девять тысяч рублей**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ФЗ-135 ст.12).

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором №22-19 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 02 июля 2019 г. 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 об оценке.

Подпись оценщика, проводившего оценку

ИП Лумпов И.А. _____

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<table>
<tr><td>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</td><td>Комплекс недвижимости, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14: Состав объекта в соответствии с правоподтверждающими документами:
<table>
<tr><td>1</td><td>Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 509 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:753, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 11</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Склад, нежилое здание (Лит.С), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 286,2 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:754, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Крановая эстакада №1 (Лит.Ш), назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 545,5 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:537, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 7701 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301014:70, вид разрешенного использования: для размещения коммунальных, складских объектов, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</td><td>Информация об объекте оценки приведена в соответствующем разделе отчета (Раздел 2. Описание объекта оценки).</td></tr>
<tr><td>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</td><td>Права собственности
В соответствии со справочной информацией по объектам недвижимости, представленной в открытом доступе на сайте Росреестра, на оцениваемые объекты зарегистрированы следующие права:
<table>
<tr><td colspan="2">Объект оценки №1 - Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 509 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:753, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 11</td></tr>
<tr><td>Вид права</td><td>Собственность</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

	Субъект права	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)
	Объект оценки №2 - Склад, нежилое здание (Лит.С), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 286,2 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:754, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12	
	Вид права	**Собственность**
	Субъект права	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)
	Объект оценки №3 - Крановая эстакада №1 (Лит.Ш), назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 545,5 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:537, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24	
	Вид права	**Собственность**
	Субъект права	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)
	Объект оценки №4 - Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46	
	Вид права	**Собственность**
	Субъект права	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)
	Объект оценки №5 - Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 7701 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301014:70, вид разрешенного использования: для размещения коммунальных, складских объектов, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14	
	Вид права	**Аренда (долгосрочная)**
	Субъект права	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В соответствии со справочной информацией по объектам недвижимости, представленной в открытом доступе на сайте Росреестра, на оцениваемые объекты зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:	
	Объект оценки №1 - Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 509 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:753, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 11	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 86:11:0301001:753-86/050/2018-9 от 29.10.2018 (Арест) № 86:11:0301001:753-86/050/2018-10 от 24.12.2018 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:753-86/050/2019-12 от 20.02.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:753-86/050/2019-15 от 02.03.2019 (Запрещение регистрации)
	Объект оценки №2 - Склад, нежилое здание (Лит.С), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 286,2 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:754, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12	

	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 86:11:0301001:754-86/050/2018-9 от 29.10.2018 (Арест) № 86:11:0301001:754-86/050/2018-10 от 24.12.2018 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:754-86/050/2019-12 от 20.02.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:754-86/050/2019-15 от 02.03.2019 (Запрещение регистрации)
	Объект оценки №3 - Крановая эстакада №1 (Лит.Ш), назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 545,5 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:537, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 86:11:0301001:537-86/050/2018-9 от 29.10.2018; (Арест) № 86:11:0301001:537-86/050/2019-16 от 20.05.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:537-86/050/2019-15 от 02.03.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:537-86/050/2019-13 от 21.02.2019 (Запрещение регистрации); №86:11:0301001:537-86/050/2019-12 от 20.02.2019 (Запрещение регистрации); №86:11:0301001:537-86/050/2018-10 от 24.12.2018 (Запрещение регистрации); №86:11:0301001:537-86/050/2018-8 от 29.10.2018 (Запрещение регистрации).
	Объект оценки №4 - Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 86:11:0301001:428-86/050/2018-9 от 29.10.2018; (Арест) № 86:11:0301001:428-86/050/2019-16 от 20.05.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:428-86/050/2019-15 от 02.03.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:428-86/050/2019-13 от 21.02.2019 (Запрещение регистрации); №86:11:0301001:428-86/050/2019-12 от 20.02.2019 (Запрещение регистрации); №86:11:0301001:428-86/050/2018-10 от 24.12.2018 (Запрещение регистрации); №86:11:0301001:428-86/050/2018-8 от 29.10.2018 (Запрещение регистрации).
	Объект оценки №5 - Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 7701 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301014:70, вид разрешенного использования: для размещения коммунальных, складских объектов, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	-
	Учитывая цели оценки и принятые допущения, расчет стоимости объектов оценки производился без учета действующих ограничений (обременений) права	
Цель оценки	Цель оценки - определение рыночной стоимости Объекта Оценки Задача настоящей оценки - оценка рыночной стоимости Объекта оценки	

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	*Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (п.4 ФСО №2)* Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений, в том числе для совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	29 октября 2019г.
Дата обследования объекта оценки	11 сентября 2019 г. лично Оценщиком, в присутствии представителя Заказчика
Срок проведения оценки	С 10 сентября 2019 г. по 29 октября 2019г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Стоимость объекта оценки, определенная в данном отчете об оценке объекта оценки, является величиной формируемой рынком и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником объекта оценки. В случае, если собственник объекта оценки является плательщиком НДС, то предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете об оценке объекта оценки величину итоговой стоимости. Другие Допущения приведены в соответствующем разделе настоящего Отчета.
Форма представления итоговой величины стоимости	Не проводится в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
Дополнительные требования к заданию на оценку регламентированные федеральными стандартами оценки	Все требования к заданию на оценку, регламентированные федеральными стандартами оценки, выполнены при составлении задания на оценку. Дополнительные требования на дату составления задания на оценку не регламентированы
Дополнительные исследования, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки	Дополнительные исследования не предусмотрены

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1-2

Полное наименование Заказчика	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ»
Сокращенное наименование Заказчика	АО «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ»
ОГРН	1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.
Юридический адрес	628600, ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ, ГОРОД НИЖНЕВАРТОВСК, УЛИЦА ИНДУСТРИАЛЬНАЯ, 46 ЗАПАДНЫЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ УЗЕЛ, КОРУС 11, ОФИС: ПАНЛЬ №14
Реквизиты	ИНН 8603098777, КПП 860301001

Сведения об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой

Таблица 1-3

Фамилия	Лумпов
Имя	Игорь
Отчество	Александрович

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Номер контактного телефона	89123983328
Почтовый адрес	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, кв. 102
Адрес электронной почты	i.lumpov@yandex.ru
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	71 14 №108430
Дата выдачи указанного документа	03.12.2014 года
Орган, выдавший указанный документ	Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени
Место нахождения оценщика	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, кв. 102
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №003356-1 от 13.02.2018г. по направлению «Оценка недвижимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 13.02.2018г. №48
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №409391 от 20.07.2001 г. о профессиональной переподготовке в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе Профессиональная оценка и экспертиза объектов прав собственности, специализация: оценка стоимости предприятий (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована полисом № 433-121121/18/0325R/776/00002/18 - 002438 от «07» сентября 2018 г. выдан страховыми компаниями: ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование», действует с 01 января 2019г. по 30 июня 2020г. Сумма: 300 000 руб.; СПАО "Ингосстрах", Номер договора о страховании: 433-745-011217/19, Дата договора: 16.02.2019. Ответственность застрахована на дату: 16.02.2019. Сумма: 3 000 000 руб. . Действует с 16 февраля 2019г. по 15 февраля 2020г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет

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

Таблица 1-4

Наименование привлеченных организаций и степень их участия	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке объекта оценки сторонние организации не привлекались. Обращение к сторонним организациям происходило лишь в целях получения открытой информации при анализе рынка объекта оценки.
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке объекта оценки специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к специалистам происходило лишь в целях получения открытой информации при анализе рынка объекта оценки.

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

– Оценщик является индивидуальным предпринимателем, в виду чего отсутствует необходимость указывать в отчете об оценке объекта оценки сведений о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Сведения о независимости оценщика

– Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

– Оценщик, проводивший оценку объекта оценки, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

– В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;

– Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;

– Отсутствует вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

1.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Базовые и специальные стандарты оценки

Таблица 1-5

Применяемые стандарты оценки	Общие положения стандарта оценки	Обоснование использования при проведении оценки объекта оценки
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297	Определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298	Раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости	Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299	Устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки	Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611	Определяет требования к проведению оценки недвижимости	Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Стандарты оценки и методические рекомендации саморегулируемой общественной организации

Таблица 1-6

Применяемые стандарты оценки	Обоснование использования при проведении оценки объекта оценки
ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов
ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости	
ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке	

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости	Российской Федерации, Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

– Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета об оценке объекта оценки, предоставленные Заказчиком оценки, подписанные уполномоченным на то лицом, заверенные в установленном порядке и приложенные их копии к отчету об оценке объекта оценки обеспечивают достоверность исходной информации.

– Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

– Информация, ставшая известной оценщику после даты оценки и связанная с куплей-продажей или предложением имущества к продаже (офертой), которые являются «результатом сознательной деятельности людей», не является событием и, следовательно, может быть использована оценщиком при проведении оценки.

Под событием понимаются такие обстоятельства, которые объективно не зависят от воли и сознания людей, например, стихийные силы природы (пожары (но не поджоги), наводнения, землетрясения), изменение времен года, сроки и иные обстоятельства неодушевленного порядка.

Согласно п. 8 ФСО № 1, информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Нередки случаи, когда информация, отражающая события на дату оценки, публикуется позднее. Это касается в основном аналитических обзоров рынка недвижимости, что, в свою очередь, закономерно, в связи с тем, что для составления обзора требуется время на сбор, обработку и публикацию информации об уже свершившихся фактах. Оценщик счел возможным использовать информацию, отражающую события на дату оценки, отстоящей от даты публикации данной информации.

– В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение (Источник информации: http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/)

– Согласно ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

– Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

– Оценщик не имел возможности осмотра объектов-аналогов и ознакомления с их технической документацией. В данном случае использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, а также полученные в результате интервью лиц, занимающихся реализацией объектов-аналогов на рынке.

– Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты-аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

– Балансовая стоимость объектов оценки предоставлена Заказчиком. Оценщиком делается допущение о том, что величина балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.
– При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются.
– Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатного или умышленного неправомочного действия со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости.
– Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением, оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
– Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и составления отчета, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
– В процессе оценки Оценщик оставлял за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.
– Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объектов на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
– Оценщики основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информацией, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки. Оценщики исходили из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед Оценщиками не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
– Перед оценщиками не ставилась задача, и они не проводили как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
– Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
– Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
– Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.
– Оценщики не проводили исследования на наличие вредных материалов на территории Объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории Объекта оценки или около него. Однако, если впоследствии будет установлено наличие на территории Объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что Объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на заключение Оценщика, включая оценку.
– Оценщик не проводил геологических, археологических и почвенных исследований земельного участка под Объектом оценки. Оценщик предположил, что Объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут

препятствовать использованию Объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/ около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.

– Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку.

2 СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

2.1 ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра (п.5 ФСО №7)

Дата проведения осмотра объекта оценки: в период с 11 по 11 сентября 2019г. лично Оценщиком, в присутствии представителя Заказчика.

2.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ[3]

2.2.1 Описание местоположения объектов оценки

Общие сведения о Ханты-Мансийском автономном округе - Югра

Ханты-Мансийский автономный округ - Югра - субъект Российской Федерации (в составе Тюменской области). Входит в состав Уральского федерального округа.

Площадь: 534 800 км²

Федеральный округ: Уральский

Экономический район: Западно-Сибирский

Административный центр: г. Ханты-Мансийск.

Граничит: с Ямало-Ненецким автономным округом, Красноярским краем, югом Тюменской области, Томской, Свердловской областями и Республикой Коми.

Образован: 10 декабря 1930 года.



Рисунок 2.2.1 - Карта Ханты-Мансийского автономного округа

[3] *В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) (п.8е ФСО №3)*

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Ханты-Мансийский автономный округ расположен в срединной части России и занимает центральную часть Западно-Сибирской равнины.

В состав Ханты-Мансийского автономного округа входят:

- 13 городских округов,
- 9 муниципальных районов,
- 23 городских поселений,
- 58 сельских поселений.

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/

Город Нижневартовск

Нижневартовск - крупный город в ХМАО Югре, расположенный на реке Оби, в 407 километрах от Ханты-Мансийска, в 757 километрах от Тюмени. Площадь населенного пункта составляет 271 квадратный километр.

Общие данные и исторические факты

В 1909 году на месте современного города был построен причал, который принимал купеческие пароходы. В то время рядом с пристанью "Нижневартовской" находилось 5 домов и 11 человек населения.

В 1924 году был образован Нижневартовский сельский совет. В 1965 году в окрестностях населенного пункта было открыто Самотлорское нефтяное месторождение, которое стало катализатором в развитии будущего города.

В следующие 10 лет в поселке были построены: жилые дома, баня, детский сад, элеватор, телецентр, школа, котельня, клуб нефтяников, аэропорт.

В марте 1972 года по указу властей нефтяной посёлок стал городом Нижневартовском. В этом же году начало функционировать пассажирское авиасообщение с Москвой.

В 1976 году была построена железнодорожная ветка до Сургута. Спустя четыре года начало функционировать регулярное железнодорожное сообщение со Свердловском.

В 1980-м году на "Самотлоре" была добыта миллиардная тонна нефти, а через 6 лет двухмиллиардная.

После 2010 года в Нижневартовске началась бурная жилай застройка восточной части города. За несколько лет появиилсь новые микрорайоны.

В наши дни Нижневартовск все больше стал походить на элитный европейский город.

В городе действует Екатеринбургское время. Разница с Московским временем составляет +2 часа msk+2.

Телефонный код г Нижневартовска - 3466. Почтовый индекс - 628600.

Климат и погода

В Нижневартовске преобладает континентальный климат. Зимы продолжительные и снежные. Самый холодный месяц Январь со средней температурой -25,8 градусов.

Лето короткое и теплое. Самый теплый месяц Июль со средней температурой +18,2 градусов.

Общая численность населения Нижневартовска на 2018-2019 год

Общая численность жителей на 2017 год составляла 274,6 тысяч человек.

Данные с графика показывают стабильное увеличение численности населения с 240800 человек в 2006 году до 274575 человек в 2017 году.

В городе проживают следующие национальности: русские - 61,5%, татары - 9,1%, украинцы - 5,8%, башкиры - 3%, азербайджанцы - 1,8%, белорусы - 1%, чуваши - 0,9%, узбеки - 0,7%.

Транспорт

В городе расположен международный аэропорт, с которого отправляются самолеты в многие крупные российские и зарубежные города.

Общественный транспорт представлен 31 внутригородским маршрутом автобусов и 12 междугородними маршрутами.

Речной порт Нижневартовска осуществляет пассажирские и грузоперевозки в близлежащие города - Томск, Ханты-Мансийск, Сургут.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

С автовокзала города регулярно отправляются автобусы в Мегион, Излучинск, Лангепас, Нефтеюганск, Когалым, Радужный, Покачи, Уфу, Курган, Стрежевой.

Строительство

Динамично развивается и строительный комплекс. В 2018 году введено в строй 119,994 тыс. кв.м жилья (2019 квартир).

За счет средств областной программы "Сотрудничество" ведется строительство многопрофильной больницы на 1 100 коек. Объем освоенных в 2018 году средств составил 861,9 млн. рублей. Завершены работы по строительству:

- спортивного комплекса «Модуль» для развития адаптивного спорта;
- пешеходной зоны Рябинового бульвара (от ул. Пионерской до ул. 60 лет Октября);
- тротуара и проезда к детскому саду №69.

Выполнены работы по устройству систем наружного освещения переулков - Угловой, Еловый, Спасателей; улиц - Заводской, Пикмана (от ул. Чапаева до ул. Ханты-Мансийской); территорий микрорайонов города (в т.ч. кварталов №№1,2, 5з, 5в). В стадии строительства улицы Мира (от улицы Героев Самотлора до Восточного обхода), Ленина (от улицы Ханты-Мансийской до Восточного обхода). Продолжается строительство средней общеобразовательной школы на 825 учащихся в квартале №18, обустройство магистральных инженерных сетей для кварталов №8П, 25, 26 Восточного планировочного района, теплотрассы от улицы Ханты-Мансийской до улицы Героев Самотлора.

В целях создания условий для системного повышения качества и комфорта городской среды на территории города Нижневартовска, администрацией города разработана муниципальная программа «Формирование современной городской среды в муниципальном образовании город Нижневартовск на 2018 - 2022 годы». Нижневартовск стал пилотной территорией Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Российской Федерации по применению цифровой модели управления развитием территории.

Жилищно-коммунальное хозяйство.

Городское хозяйство Нижневартовска представляет собой огромный комплекс производственных, административных и жилых зданий, систем жизнеобеспечения, инженерных коммуникаций, больших площадей зеленых насаждений. Нижневартовск хорошеет год от года. Один за другим рождаются архитектурные сооружения на месте когда-то «замороженных» строительных площадок, реконструируются дороги, появляются новые улицы. Жилищный фонд города Нижневартовска составляет 5 389,2 тыс. кв.м. В городе работает 11 управляющих компаний, 24 товарищества собственников жилья и 1 жилищный кооператив. В соответствии с требованиями законодательства создано 749 Советов многоквартирных домов.

В Нижневартовске продолжается переселение граждан, проживающих в непригодном для проживания (аварийном) жилищном фонде. В 2018 году снесено 42 дома, в благоустроенное жилье переселено 96 семей. В текущем году предоставлены субсидии на приобретение жилья 34 семьям, проживающим в строениях, приспособленных для проживания. С начала реализации программы снесено 578 строений, приспособленных для проживания. Второй год реализуется масштабный проект "Марафон благоустройства", направленный на создание комфортной городской среды. Благодаря ему современный облик приобрели 44 территории многоквартирных домов, в которых проживают 8383 человека.

Выполнена актуализация программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Нижневартовска на период до 2035 года, схемы теплоснабжения города Нижневартовска на период до 2032 года, схемы водоснабжения и водоотведения на период до 2033 года.

Особое внимание уделяется вопросам благоустройства города, транспортному обслуживанию горожан (улучшению транспортного обслуживания в новых микрорайонах города), а также ремонту автомобильных городских дорог. Так, в летний период прошлого года проведен ремонт городских дорог и тротуаров площадью более 63,0 тыс. кв.м.

В городе создан уникальный информационный портал "Наш Нижневартовск" − это интерактивный проект по взаимодействию жителей и властей города, который призван помочь сделать город комфортнее для каждого жителя. Несколько лет подряд Нижневартовск занимает первое место в рейтинге городов России по качеству работы служб жилищно-коммунального хозяйства, который составлялся специалистами портала Domofond.ru, на основании независимых оценок местных жителей.

Доступная среда

В Нижневартовске ведется работа по созданию безбарьерной среды для людей с ограниченными возможностями здоровья. В ходе реализации муниципальной программы «Доступная среда» увеличилось число муниципальных объектов образования, культуры, спорта (с 12 до 52), на которых улучшены условия для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов (установлены пандусы, поручни, специальные санузлы и душевые кабины,

приобретено специальное оборудование и др.). Продолжается обустройство парковочных мест для граждан с ограниченными возможностями здоровья на территориях муниципальных учреждений. Ведется работа по оборудованию доступности дорожно-транспортной и пешеходной сети.

В настоящее время в городе 1204 многоквартирных дома, из которых 635 (53%) оборудовано пандусами и поручнями для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к местам их проживания.

По состоянию на 01.01.2019 года в Нижневартовске проживают более 7 тысяч людей с ограниченными возможностями здоровья, большинство из них - граждане старше 18 лет.

Потребительский рынок и поддержка предпринимательства

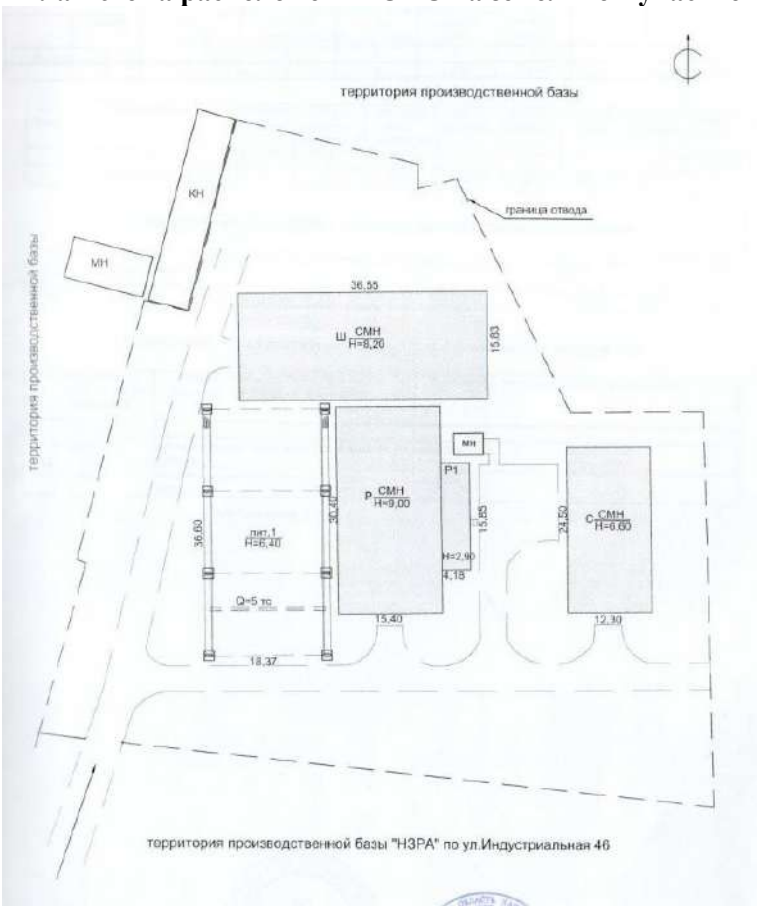
Неоспоримый лидер в ускорении темпов роста экономики города - малый и средний бизнес. Численность субъектов малого и среднего предпринимательства составляет 13,5 тыс.единиц.

На территории Нижневартовска насчитывается 69 предприятий местной промышленности, из них выпуск продуктов питания осуществляют 54 предприятия. Сельскохозяйственное производство в 2018 году осуществлялось 26 предприятиями, в том числе 2 - сельскохозяйственными, 4 - рыбодобывающими, 2 - рыбоперерабатывающими, 2 - организациями, имеющими подсобные хозяйства сельскохозяйственного направления, 16 - крестьянскими (фермерскими) хозяйствами. Постоянно увеличивается оборот малых и средних предприятий. В 2018 году объем оборота увеличился на 6,4 млрд. рублей и составил 103,6 млрд. рублей. В 2018 году сельскохозяйственные товаропроизводители города принимали активное участие в городских смотрах-конкурсах, в сезонных выставках-ярмарках сельскохозяйственных товаропроизводителей города Нижневартовска, в окружных выставках-форумах, в окружных и международных мероприятиях. При поддержке администрации города в Нижневартовске ежегодно проводятся конкурсы на предоставление грантовой поддержки, в том числе для молодых предпринимателей. Победителями конкурсов на предоставление грантовой поддержки стали 4 субъекта малого и среднего предпринимательства, из них - 2 субъекта молодежного предпринимательства. По состоянию на 01.01.2019 года в структуру потребительского рынка города входят: 966 магазинов и торговых комплексов общей торговой площадью 266 830,2 кв. м (в том числе 50 торговых комплексов и центров); 2 рынка; 417 предприятий общественного питания на 24857 посадочных мест; 157 предприятий оптовой торговли; 344 предприятия бытового обслуживания.

Источники информации:

- *https://gorodarus.ru/nizhnevartovsk.html*
- *https://www.n-vartovsk.ru/town/infspavka/168798.html*

План-схема расположения ОКС на земельном участке



625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Описание местоположения земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства





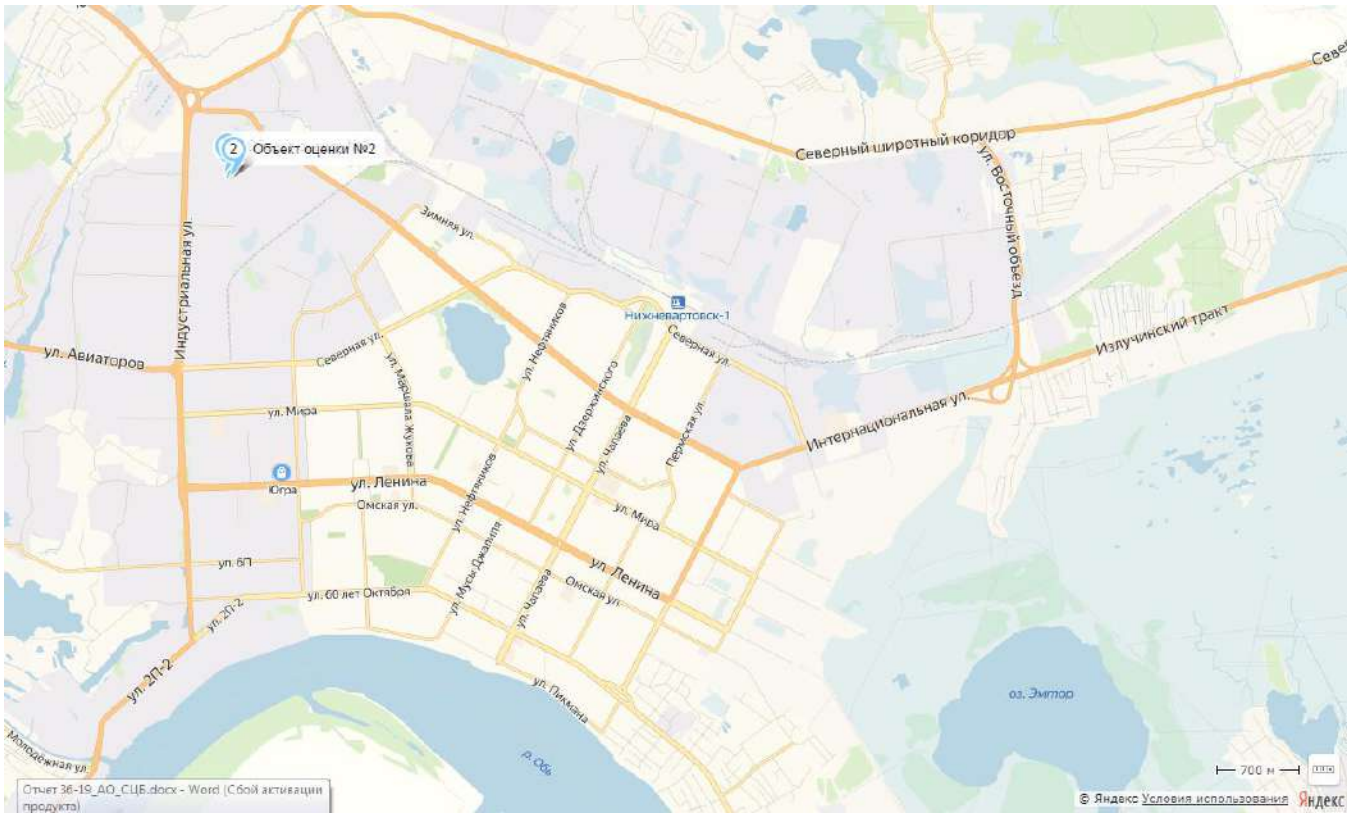


Рисунок 2.2.2 - Местоположение земельного участка (часть объекта оценки) в границах города. (Источник информации: https://yandex.ru/maps)

Таблица 2-1. Характеристики местоположения земельного участка

Наименование	Сведения на дату оценки
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14
Район города	Западный промышленный узел города Нижневартовск, Панель №14, в квартале улиц Индустриальная и Интернациональная
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости	Непосредственно вблизи объекта оценки - Преимущественно объекты промышленной (производственно-складские объекты) застройки
Благоустройство территории	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездная асфальтобетонная дорога, освещение, планировка земельного учатска, территория огорожена.
Развитость инженерной инфраструктуры	На близлежащей территории имеются следующие виды коммунального обеспечения: отопление, водопровод, канализация, электроснабжение.
Транспортная доступность	Подъездные пути асфальтобетонные
	До центра г. Нижневартовск приблизительно 15 минут езды на автотранспорте.
	Общественный транспорт: До объекта оценки имеются следующие маршруты общественного транспорта: Автобусы: №5, 11, 30, 101; Маршрутные такси: №11К, 27 (Остановка: УТТ-1); Автобусы: №21; Маршрутные такси: №17к (Остановка: Интернациональная д.8П). От объекта оценки до ближайшей остановки общественного транспорта (УТТ-1) примерно 462 метра (по прямой).
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусы, маршрутное такси, такси.
Деловая активность	Средняя
Близлежащие улицы	Интернациональная
Рельеф	Ровный
Экологическое состояние (локальное)	Механическое загрязнение (захламление) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий – отсутствует.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

	Химическое загрязнение - изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости, так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости – выявлено не было.
	Физическое загрязнение - изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное – признаки отсутствуют.
Наличие объектов снижающих привлекательность земельного участка	Отсутствуют
Наличие объектов увеличивающих привлекательность земельного участка	Отсутствуют

Вывод по местоположению земельного участка: оцениваемые объекты капитального строительства (часть объекта оценки) расположены на одном земельном участке: категория земель: земли населенных пунктов, площадь 7701 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301014:70, вид разрешенного использования: для размещения коммунальных, складских объектов, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14.

Местоположение земельного участок подходит для расположения на нем недвижимости производственно-складского назначения. При данном использовании на стоимость оцениваемого объекта положительно влияет транспортная доступность, расположение в районе промышленной застройки, развитая инженерная инфраструктура.

Общее заключение по местоположению – благоприятное. Факторов, обуславливающих наличие внешнего (экономического) износа, не выявлено.

К факторам, положительно влияющим на стоимость оцениваемого объекта, можно отнести:

- наличие подъездной автодороги;
- расположение в промышленном районе города;
- развитая инженерная инфраструктура.

2.2.2 Физические характеристики объекта оценки.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 2-2. Количественные и качественные характеристики ОКС

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 - Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 509 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:753, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 11

Наименование показателя	Значение показателя			
Имущественные права на объект оценки				
Вид права	Собственность			
Субъект права	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)			
Номер и дата государственной регистрации права	№ 86-01/03-8/2004-330 от 14.05.2004 (Собственность)			
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 86:11:0301001:753-86/050/2018-9 от 29.10.2018 (Арест) № 86:11:0301001:753-86/050/2018-10 от 24.12.2018 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:753-86/050/2019-12 от 20.02.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:753-86/050/2019-15 от 02.03.2019 (Запрещение регистрации)			
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются			
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предоставлена			
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки			
Общие сведения				
Наименование	Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 509 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:753, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 11			
Тип ОКС	Здание (Нежилое здание, Склад)			
Кадастровый №	86:11:0301001:753			
Общая площадь, кв.м.	509			
Этажность	1 ЭТАЖНОЕ			
Лит.Р (Склад)				
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	**Обозначение**	**Наименование здания и его частей**	**Общая площадь, кв.м.**	**Краткое описание КЭ**
	Лит.Р	Склад	450	Фундамент - Железобетонные сваи, железобетонный ростверк; Стены и их наружная отделка - Металлические листы по металлическому каркасу арочной конструкции в основании ж/б плиты h=2,1 м; Штукатурка, отделка "рипор"; Перегородки - нет; Перекрытия - нет; Крыша - -; Полы - Бетонные плитки; Проемы оконные - Одинарные, глухие, переплеты деревянные; Проемы дверные - Металлические ворота; Внутренняя отделка - Штукатурка, покраска стен и металл.конструкций; Отопление - от обственной котельной; Электроосвещение - открытая проводка; Телефон - нет; Вентиляция - Принудительная; Прочие работы - Бетонная отмостка.
Лит.Р1 (Бытовые помещения)				

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	**Обозначение**	**Наименование здания и его частей**	**Общая площадь, кв.м.**	**Краткое описание КЭ**
	Лит.Р1	Бытовые помещения	59	Фундамент - Сваи из металлических труб, металлический ростверк; Стены и их наружная отделка - Металлический каркас с двухсторонней обшивкой гипсокартоном с утеплителем; Обшивка стен металлическим проф.листом с окраской; Перегородки - Дощатые; Перекрытия - Деревянные отепленные; Крыша - Металлический профлист по обрешетке; Полы - Листы ДСП, линолеум; Проемы оконные - Одинарные, глухие, переплеты деревянные; Проемы дверные - Простые деревянные полотна, окрашены; Внутренняя отделка - Потолок и стены ДВП; Отопление - от обственной котельной; Электроосвещение - открытая проводка; Телефон - есть; Вентиляция - Естественная; Прочие работы - Бетонная отмостка, крыльца.
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Индустриальная, д 46, строение 11			
Наличие грузоподъемных механизмов	Не обеспеченно ГПМ			
Наличие холодильных камер	Не оборудовано холодильными камерами			
Наличие железнодорожной ветки	Нет			
Ограничееность доступа к объекту	расположение на закрытой территории базы			
Наличие ограждения	есть (общее ограждение территории базы)			
Физическое состояние здания	Удовлетворительное			
Наличие отопления	Есть			
Доля производственно-складских помещений в общей площади здания	88,41%			
Доля административно-офисных помещений в общей площади здания	0,00%			
Доля бытовых помещений в общей площади здания	11,59%			
Этаж расположения				
0 этаж (подвал), кв.м.	0			
антерсоль, кв.м.	0			
1 этаж, кв.м.	509			
2 этаж, кв.м.	0			
Строительный объем, куб.м.	3579			
Тип объекта	Отдельно стоящее			
Сведения об износе и об устареваниях				
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: не установлен (-)			
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.			

Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Удовлетворительное. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 40%.
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	На дату оценки объект капитального строительства используется по назначению в качестве производственно-складского помещения в составе производственно-складского комплекса
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20785354	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	
Свидетельство о государственной регистрации права от 11.09.2007г. 72НК 342935	
Технический паспорт на здание Муниципального унитарного предприятия "Бюро технической инвентаризации, учета недвижимостии приватизации жилья г. Нижневартовск" от 14.05.2007г.	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 - Склад, нежилое здание (Лит.С), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 286,2 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:754, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Субъект права	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)
Номер и дата государственной регистрации права	№ 86-01/03-8/2004-331 от 14.05.2004 (Собственность)
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 86:11:0301001:754-86/050/2018-9 от 29.10.2018 (Арест) № 86:11:0301001:754-86/050/2018-10 от 24.12.2018 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:754-86/050/2019-12 от 20.02.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:754-86/050/2019-15 от 02.03.2019 (Запрещение регистрации)
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предоставлена
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Общие сведения	
Наименование	Склад, нежилое здание (Лит.С), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 286,2 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:754, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12
Тип ОКС	Здание (Нежилое здание, Склад)

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Кадастровый №	86:11:0301001:754			
Общая площадь, кв.м.	286,2			
Этажность	1 этажное			
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	**Обозначение**	**Наименование составляющих объекта**	**Общая площадь, кв.м.**	**Краткое описание КЭ**
	Лит.С	Основное строение	286,2	Фундамент - Железобетонные сваи, железобетонный ростверк; Стены и их наружная отделка - Металлические листы по металлическому каркасу арочной конструкции в основании ж/б плиты h=2,0 м; Штукатурка, отделка "рипор"; Перегородки - нет; Перекрытия - нет; Крыша - -; Полы - Бетонные, земля; Проемы оконные - -; Проемы дверные - Металлические ворота и дверные полотна; Внутренняя отделка - -; Отопление - нет; Электроосвещение - открытая проводка; Телефон - нет; Вентиляция - Принудительная; Прочие работы - -.
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Индустриальная, д 46, строение 12			
Наличие грузоподъемных механизмов	Не обеспеченно ГПМ			
Наличие холодильных камер	Не оборудовано холодильными камерами			
Наличие железнодорожной ветки	Нет			
Ограничееность доступа к объекту	расположение на закрытой территории базы			
Наличие ограждения	есть (общее огражение территории базы)			
Физическое состояние здания	Удовлетворительное			
Наличие отопления	Нет			
Доля производственно-складских помещений в общей площади здания	100,00%			
Доля административно-офисных помещений в общей площади здания	0,00%			
Доля бытовых помещений в общей площади здания	0%			
Этаж расположения				
0 этаж (подвал), кв.м.	0			
антерсоль, кв.м.	0			
1 этаж, кв.м.	286,2			
2 этаж, кв.м.	0			
Строительный объем, куб.м.	1988,91			
Тип объекта	Отдельно стоящее			
Сведения об износе и об устареваниях				
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 1986 (-)			
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.			

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Удовлетворительное. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 40%.
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	На дату оценки объект капитального строительства используется по назначению в качестве производственно-складского помещения в составе производственно-складского комплекса
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20785158	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	
Свидетельство о государственной регистрации права от 14.05.2004г. 86-АА 634603	
Технический паспорт на здание Муниципального унитарного предприятия "Бюро технической инвентаризации, учета недвижимостии приватизации жилья г. Нижневартовск" от 17.05.2007г.	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №3 - Крановая эстакада №1 (Лит.Ш), назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 545,5 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:537, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Субъект права	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)
Номер и дата государственной регистрации права	№ 86-01/03-8/2004-331 от 14.05.2004 (Собственность)
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 86:11:0301001:754-86/050/2018-9 от 29.10.2018 (Арест) № 86:11:0301001:754-86/050/2018-10 от 24.12.2018 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:754-86/050/2019-12 от 20.02.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:754-86/050/2019-15 от 02.03.2019 (Запрещение регистрации)
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предоставлена
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Общие сведения	
Наименование	Крановая эстакада №1 (Лит.Ш), назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 545,5 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:537, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24
Тип ОКС	Здание

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

<table>
<tr><td>Кадастровый №</td><td colspan="4">86:11:0301001:537</td></tr>
<tr><td>Общая площадь, кв.м.</td><td colspan="4">545,5</td></tr>
<tr><td>Этажность</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Описание конструктивных элементов (КЭ) сооружения</td><td>Обозначение</td><td>Наименование составляющих объекта</td><td>Общая площадь, кв.м.</td><td>Краткое описание КЭ</td></tr>
<tr><td>Лит.Ш</td><td>Основное строение</td><td>545,5</td><td>Фундамент - Железобетонные сваи, железобетонный ростверк; Стены и их наружная отделка - Железобетонные плиты h=1,8 м., h=3,6м., по металлическому каркасу, верх - металлический проф.лист; ; Перегородки - нет; Перекрытия - Металлический лист с утеплителем; Крыша - Металлический лист ; Полы - Ж/б плиты; Проемы оконные - Одинарные глухие, переплеты деревянные; Проемы дверные - Металлические ворота (раздвижные); Внутренняя отделка - -; Отопление - нет; Электроосвещение - открытая проводка; Телефон - нет; Вентиляция - Естественная; Прочие работы - -.</td></tr>
<tr><td>Адрес объекта</td><td colspan="4">Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24</td></tr>
<tr><td>Наличие грузоподъемных механизмов</td><td colspan="4">Обеспеченно ГПМ</td></tr>
<tr><td>Наличие холодильных камер</td><td colspan="4">Не оборудовано холодильными камерами</td></tr>
<tr><td>Наличие железнодорожной ветки</td><td colspan="4">Нет</td></tr>
<tr><td>Ограничееность доступа к объекту</td><td colspan="4">расположение на закрытой территории базы</td></tr>
<tr><td>Наличие ограждения</td><td colspan="4">есть (общее ограждение территории базы)</td></tr>
<tr><td>Физическое состояние здания</td><td colspan="4">Удовлетворительное</td></tr>
<tr><td>Наличие отопления</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td>Доля производственно-складских помещений в общей площади здания</td><td colspan="4">100,00%</td></tr>
<tr><td>Доля административно-офисных помещений в общей площади здания</td><td colspan="4">0,00%</td></tr>
<tr><td>Доля бытовых помещений в общей площади здания</td><td colspan="4">0%</td></tr>
<tr><td>Этаж расположения</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>0 этаж (подвал), кв.м.</td><td colspan="4">0</td></tr>
<tr><td>антерсоль, кв.м.</td><td colspan="4">0</td></tr>
<tr><td>1 этаж, кв.м.</td><td colspan="4">545,5</td></tr>
<tr><td>2 этаж, кв.м.</td><td colspan="4">0</td></tr>
<tr><td>Строительный объем, куб.м.</td><td colspan="4">4744,52</td></tr>
<tr><td>Тип объекта</td><td colspan="4">Отдельно стоящее</td></tr>
<tr><td colspan="5">Сведения об износе и об устареваниях</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Сведения об износе</td><td colspan="4">Год постройки (капитального ремонта) здания: 2007 (-)</td></tr>
<tr><td colspan="4">Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.</td></tr>
</table>

Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Хорошее. Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 15%.
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	На дату оценки объект капитального строительства используется по назначению в качестве производственно-складского помещения в составе производственно-складского комплекса
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20785547	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	
-	
Технический паспорт на здание Муниципального унитарного предприятия "Бюро технической инвентаризации, учета недвижимостии приватизации жилья г. Нижневартовск" от 14.05.2007г.	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №4 - Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Субъект права	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)
Номер и дата государственной регистрации права	№86-72-16/031/2007-161 от 31.08.2007 (Собственность)
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 86:11:0301001:428-86/050/2018-9 от 29.10.2018; (Арест) № 86:11:0301001:428-86/050/2019-16 от 20.05.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:428-86/050/2019-15 от 02.03.2019 (Запрещение регистрации) № 86:11:0301001:428-86/050/2019-13 от 21.02.2019 (Запрещение регистрации); №86:11:0301001:428-86/050/2019-12 от 20.02.2019 (Запрещение регистрации); №86:11:0301001:428-86/050/2018-10 от 24.12.2018 (Запрещение регистрации); №86:11:0301001:428-86/050/2018-8 от 29.10.2018 (Запрещение регистрации).
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предоставлена
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

<table>
<tr><th colspan="5">Общие сведения</th></tr>
<tr><td>Наименование</td><td colspan="4">Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46</td></tr>
<tr><td>Тип ОКС</td><td colspan="4">Сооружение</td></tr>
<tr><td>Кадастровый №</td><td colspan="4">86:11:0301001:428</td></tr>
<tr><td>Общая площадь, кв.м.</td><td colspan="4">672,3</td></tr>
<tr><td>Общие сведения:</td><td colspan="4">Назначение и мощность: 5 тонн</td></tr>
<tr><td>Описание объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и внешнего благоустройства учетных участков или комплекса:</td><td colspan="4">Крановая эстакада №2 представляет собой металлическую конструкцию на фундаментах из железобетонных свай и железобетонным ростверком, высотой H=6,4м.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Описание конструктивных элементов (КЭ) сооружения</td><td>Обозначение</td><td>Наименование составляющих объекта</td><td>Общая площадь, кв.м.</td><td>Краткое описание КЭ</td></tr>
<tr><td>Лит.1</td><td>Сооружение</td><td>672,3</td><td>Фундамент - Железобетонные сваи, железобетонный ростверк; Колонны - Металлические конструкции составного сечения.</td></tr>
<tr><td>Адрес объекта</td><td colspan="4">Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул.Индустриальная, д.46</td></tr>
<tr><td>Наличие грузоподъемных механизмов</td><td colspan="4">Обеспеченно ГПМ</td></tr>
<tr><td>Наличие холодильных камер</td><td colspan="4">Не оборудовано холодильными камерами</td></tr>
<tr><td>Наличие железнодорожной ветки</td><td colspan="4">Нет</td></tr>
<tr><td>Ограничееность доступа к объекту</td><td colspan="4">расположение на закрытой территории базы</td></tr>
<tr><td>Наличие ограждения</td><td colspan="4">есть (общее ограждение территории базы)</td></tr>
<tr><td>Физическое состояние здания</td><td colspan="4">Хорошее</td></tr>
<tr><td>Площадь застройки, кв.м.</td><td colspan="4">672,3</td></tr>
<tr><td>Тип объекта</td><td colspan="4">Отдельно стоящее</td></tr>
<tr><th colspan="5">Сведения об износе и об устареваниях</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Сведения об износе</td><td colspan="4">Год постройки (капитального ремонта) здания: 2007 (-)</td></tr>
<tr><td colspan="4">Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.</td></tr>
<tr><td>Сведения о физическом износе</td><td colspan="4">Техническое состояние: Хорошее. Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 15%.</td></tr>
<tr><td>Сведения о функциональном устаревании</td><td colspan="4">Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены</td></tr>
<tr><td>Сведения о внешнем устаревании</td><td colspan="4">При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было</td></tr>
<tr><th colspan="5">Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки</th></tr>
</table>

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	На дату оценки объект капитального строительства используется по назначению в качестве крановой эстакады для погрузочно-разгрузочных работ в составе производственно-складского комплекса
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20784940	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	
Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2007г. 72НК 342454	
Технический паспорт на здание Муниципального унитарного предприятия "Бюро технической инвентаризации, учета недвижимостии приватизации жилья г. Нижневартовск" от 17.05.2007г.	

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 2-3. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Наименование	Значение
Наименование	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 7701 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301014:70, вид разрешенного использования: для размещения коммунальных, складских объектов, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14
Площадь земельного участка, кв. м	7701
Кадастровый номер земельного участка	86:11:0301014:70
Категория	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Согласно данным Росреестра: для размещения коммунальных, складских объектов
Существующее использование	под производственную базу
Вид права	аренда (долгосрочная)
Субъект права	Акционерное общество «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.)
Номер и дата государственной регистрации	№ 86-86/002-86/002/020/2015-778/2 от 19.05.2015 (Аренда), Срок действия с 19.05.2015 по 15.04.2064 с 19.05.2015 до 15.04.2064
Существующие ограничения (обременения) права	-
Форма участка	не правильный многоугольник
Рельеф	спокойный, ровный
Покрытие земельного участка	частично дорожными плитами, частично асфальтобетонное
Выделенность земельного участка	выделен ограждением
Наличие площадных объектов	Отдельно стоящие здания и сооружения производственно-складского назначения
Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	имеется
Кадастровый квартал	86:11:0301014
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	6 307 119,00
Удельная кадастровая стоимость (согласно http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/), руб./кв. м	819,00
Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	
Источники информации	1. Данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: http://pkk5.rosreestr.ru.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

2.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

В соответствии с п.13 ФСО №7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки путем проведения необходимых для этого вычислений

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования, при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н.):

1 метод: Земельный участок рассматривается как застроенный, строения требуют проведения некоторых улучшений:

- Расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.
- Определение общего коэффициента капитализации.
- Оценка стоимости недвижимости методом капитализации чистого операционного дохода.
- Расчет затрат на усовершенствование объекта.
- Расчет прироста стоимости недвижимости с учетом произведенных улучшений.

2 метод: Земельный участок рассматривается как застроенный, не требующий перестройки:

- Расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.
- Определение общего коэффициента капитализации.
- Оценка стоимости недвижимости методом капитализации чистого операционного дохода.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

3 метод: Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

– анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
– оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
– подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

В настоящем отчете применялась методика определения наиболее эффективного использования методом качественного анализа - выделялись основные факторы, на основании которых принимается решение о выборе вида использования.

Основные факторы, на основании которых принимается решение о выборе вида использования:

1. Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием.

2. Физическая возможность

На стадии анализа физически возможного использования земельного участка как свободного, оценщик рассматривает местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, ближайшее окружение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности участка, наличие коммуникаций или возможность их прокладки, и определяет возможные варианты его застройки с учетом существующей плотности застройки в данной градостроительной зоне.

При определении физически возможного использования земельного участка с улучшениями рассматриваются возможные варианты использования существующего здания, исходя из окружения, потребности в недвижимости того или иного назначения в данном районе и конструктивно - планировочных решений здания.

3. Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)

На стадии анализа юридической разрешимости использования для земельного участка оценщик изучает имеющиеся документы на земельный участок в части его категории, разрешенного использования и наличия обременений.

Для здания рассматривается соответствие конструктивно - планировочных решений здания на соответствие строительным, санитарным и противопожарным нормам при использовании его помещений для различного функционального назначения.

4. Финансовая оправданность

На стадии рассмотрения финансовой оправданности предполагаемых вариантов использования оценщик анализирует предполагаемый вариант использования на возможность принести прибыль.

Для земельного участка как свободного – это потенциальная возможность реализации предполагаемых к строительству зданий (то есть анализ сектора рынка продажи недвижимости), а для земельного участка с существующими улучшениями - возможность сдачи помещений в предполагаемом качестве в аренду на возмездной основе (то есть анализ сектора рынка аренды недвижимости)

Каждому фактору присваивалась числовая характеристика в троичной системе (0,1,2), где:
2 - наилучшее значение критерия
1 - среднее значение
0 - наихудшее значение критерия, делающее использование объекта оценки в рамках указанного назначения нецелесообразным.

На следующем этапе определялось произведение числовых характеристик для каждого рассматриваемого вида использования. Методика расчета баллов представлена в таблице:

Методика расчета баллов

Таблица 2-4

Показатель	Фактор № 1	…	Фактор № m	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)					
Недвижимость жилого назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*…Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Показатель	Фактор № 1	…	Фактор № m	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор№2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококлассные офисы	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*…Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 – Нет
Высококлассная торговая недвижимость	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*…Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 – Нет
Недвижимость производственного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Физическая возможность					
Недвижимость жилого назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококлассные офисы	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококлассная торговая недвижимость	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость производственного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Финансовая оправданность					
Недвижимость жилого назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококлассные офисы	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококлассная торговая недвижимость	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость производственного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)					
Тип назначения			**Совокупная балльная характеристика**		**Вывод о применимости, да/нет**
Недвижимость жилого назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Показатель	Фактор № 1	…	Фактор № m	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококлассные офисы			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококлассная торговая недвижимость			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость производственного назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Матрица наиболее эффективного использования

Таблица 2-5

Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)					
Показатель	**Установленные обременения/ограничения права (да/нет).** **0 - невозможно использования объекта в рамках данного назначения** **1 - возможно при переоформлении документов/иных дополнительных действиях** **2 - использование возможно без ограничений** *Установленные ограничения права подразумевает, как правило, сервитуты или иные обременяя права (ипотека, арест и пр.). Так, например, здания отнесенные к памятникам архитектуры нельзя конструктивно видоизменять, что ограничивает возможности смены их назначения*	**Иные ограничения установленные законодательством** **0 - невозможно использования объекта в рамках данного назначения** **1 - возможно при переоформлении документов/иных дополнительных действиях** **2 - использование возможно без ограничений** *Заключение экспертиз о невозможности смены назначения, специальные постановления соответствующих органов/служб, иные причины, обусловленные правовыми ограничениями*		**Произведение баллов**	**Вывод о применимости, да/нет**
Недвижимость жилого назначения	0	0		**0**	**Нет**
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	1	1		**1**	**Нет**
Высококлассные офисы	0	0		**0**	**Нет**
Высококлассная торговая недвижимость	0	0		**0**	**Нет**
Недвижимость производственного назначения	2	2		**4**	**Да**
Недвижимость складского назначения	2	2		**4**	**Да**
Недвижимость общественного назначения	1	1		**1**	**Нет**
Физическая возможность					
Показатель	**Высота потолков, м** **0- высота потолков не приемлема для такого вида использования** **1- высота потолков является допустимой, но не оптимальной** **2 - оптимальная высота потолков**	**Планировочные решения** **0 - планировка не приемлема для такого вида использования** **1 - планировка является допустимой, но не оптимальной** **2 - оптимальная планировка**	**Этаж/этажность** **0 - этаж не приемлем для такого вида использования** **1 - этаж является допустимым, но не оптимальным** **2 - оптимальный этаж**	**Коммуникационное оснащение** **0 - объект не обеспечен необходимыми коммуникациями** **1 - объект обеспечен необходимым, но не достаточным количеством/типом коммуникаций** **2 - все необходимые и достаточные коммуникации подведены к объекту**	**Произведение баллов**	**Вывод о применимости, да/нет**
Недвижимость жилого назначения	*Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) должна быть не менее 2,5 м* *Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей (и под ними) должна составлять не менее 2,1 м.*	*Типы планировки: 86-я серия, сталинка, хрущевка, брежневка, ярославский проект, 121 серия, 121-Т, 121-3Т, 121-7Тс, индивидуальная планировка*	*Этажность жилых домов определяется согласно правилам зонирования территории.* *Квартиры могут располагаться на любых этажах кроме цокольных и подвальных этажей*	*Требуется наличие комплекса инженерных систем (отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроосвещение, канализация, слаботочные системы – телефон, интернет, телевидение)*		
	0	0	1	0	**0**	**Нет**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	*Ограничений нет. Рекомендуемая высота потолков 3-5 м.*	*Подходящие типы планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.*	*Без ограничений*	*Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.*		
	0	0	1	1	**0**	**Нет**
Высококлассные офисы	*Ограничений нет. Рекомендуемая высота потолков 3-5 м.*	*Подходящие типы планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.*	*Без ограничений*	*Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отдельная парковка*		
	0	0	1	1	**0**	**Нет**
Высококлассная торговая недвижимость	*Рекомендуемая высота от 3 м. Ограничений практически нет, за исключением специализированных площадей, где требуется высота более 10-20м для обеспечения технологического процесса.*	*Подходящие типы планировки: свободная планировка, частично коридорная система - при возможности организации торгового(их) залов, с вспомогательными помещениями.*	*В специализированных торговых объектах (ТЦ, гипермаркеты, ярмарки и т.д.) - без ограничений. В остальных зданиях рекомендуется расположение на 1 этаже, допускаются 2 этаж и выше этажи в случае, если соседние/смежные помещения имеют схожее назначение или цоколь.*	*Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отдельная парковка*		
		Ограничения - кабинетная система, исключение. Изначальное назначение помещений/здания в котором они располагаются				
	0	0	1	0	**0**	**Нет**
Недвижимость производственного назначения	*В помещениях высота от пола до низа выступающих конструкций перекрытия (покрытия) должна быть не менее 2,2 м. При необходимости въезда в здание автомобилей высота проезда должна быть не менее 4,2 м до низа конструкций, выступающих частей коммуникаций и оборудования*	*Подходящие типы планировки: зальное расположение смежных помещений, без сплошных междуэтажных перекрытий, помещения соединены один с другим коридором.*	*Здание может быть многоэтажным и одноэтажным. Предпочтительным является строительство одноэтажных зданий.*	*Обязательных коммуникации нет.*		
		Ограничения - кабинетная система, исключение. Изначальное назначение помещений/здания в котором они располагаются		*Допускается ввод железнодорожных путей в здания*		
	2	2	2	1	**8**	**Да**
Недвижимость складского назначения	*Высота от пола до низа конструкций и выступающих элементов коммуникаций и оборудования в местах регулярного прохода людей и на путях эвакуации должна быть не менее 2 м.*	*Наиболее удобной с точки зрения этого требования для большинства видов складов является прямоугольная форма здания, которая позволяет рационально расположить погрузочно-разгрузочные рампы и подъездные пути и в значительной степени избежать пересечения внутрискладских товарных потоков.*	*Здание может быть многоэтажным и одноэтажным. Предпочтительным является строительство одноэтажных складов.*	*Обязательных коммуникации нет.*		
	Высота складских помещений в складах старой постройки колеблется от 4,5 до 5,6 м. Отечественные типовые склады, как правило, имеют высоту 6 м	*В складских зданиях должно быть как можно меньше капитальных перегородок.*		*Возможно наличие погрузочно-разгрузочных рамп и платформ*		

	(механизированные) и 12 м (автоматизированные) склады.					
	2	1	2	2	**8**	**Да**
Недвижимость общественного назначения	*Ограничений нет.*	*Подходящие типы планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.*	*Без ограничений*	*Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.*		
	2	0	2	2	**0**	**Нет**
Финансовая оправданность						
Показатель	**Местоположение**	**Основной источник дохода**	**Балльная оценка доходности объекта (за вычетом расходов на содержание)**	**Балльная оценка риска вложения**	**Произведение баллов**	**Вывод о применимости, да/нет**
	0 - местоположение не выгодно для данного типа использования	**0 - не приносит/не может прибыль**	**2 - максимальная,**	**0 - максимальный риск, делающий рассматриваемое назначение нецелесообразным,**		
	1 - местоположение имеет ряд недостатков, но целесообразно для данного типа использования	**1 - прибыль возможна только от основной деятельности или только от сдачи в аренду**	**1 – средняя,**	**1 - разумный риск,**		
	2 - местоположение оптимально для данного назначения	**2 - прибыль возможна и от основной деятельности и от сдачи объекта в аренду**	**0 - отсутствие прибыли**	**2 - минимальный риск**		
Недвижимость жилого назначения	*Соответствие основным факторам местоположения, характерных для жилой недвижимости. Жилые объекты рекомендуется располагать в спальных районах города, в отдалении от магистральных дорог и районов промышленной застройки.*	*Варианты: основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли*	-	-		
	0	*0*	0	1	**0**	**Нет**
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	*Соответствие основным факторам местоположения, характерных для офисных помещений. Расположение рядом с историческим центром, деловая активность района, транспортная доступность*	*Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для вспомогательных площадей, когда доход приносят основные площади, а офисные помещения обеспечивают функционирование)*	-	-		
	1	1	1	1	**1**	**Нет**
Высококлассные офисы	*Соответствие основным факторам местоположения, характерных для офисных помещений. Расположение рядом с историческим центром, деловая активность района, транспортная доступность*	*Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для вспомогательных площадей, когда доход приносят основные площади, а офисные помещения обеспечивают функционирование)*	-	-		
	0	1	1	1	**0**	**Нет**
Высококлассная торговая недвижимость	*Соответствие основным факторам местоположения, характерных для торговых*	*Варианты: аренда, основная деятельность.*	-	-		

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

	помещений. Высокий пешеходный и/или автомобильный траффик (для магазинов автосферы), расположение в границах торговых коридоров, линия расположения.					
	0	1	1	1	**0**	**Нет**
Недвижимость производственного назначения	*Соответствие основным факторам местоположения, характерных для производственных помещений. Удобство подъездных путей (ширина подъездной дороги не так критична при малой оборачиваемости товара), наличие портов, ж/д веток, иных источников транспортного снабжения*	*Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для внутренних нужд при основной деятельности - ремонтные цеха и т.д.)*	-	-		
	2	2	2	2	**16**	**Да**
Недвижимость складского назначения	*Соответствие основным факторам местоположения, характерных для складских помещений. Удобство подъездных путей (ширина подъездной дороги не так критична при малой оборачиваемости товара), наличие портов, ж/д веток, иных источников транспортного снабжения*	*Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для внутренних нужд при основной деятельности - хранение товара при продаже и т.д.)*	-	-		
	2	2	2	2	**16**	**Да**
Недвижимость общественного назначения	*Соответствие основным факторам местоположения, характерных для жилой и коммерческой недвижимости. Объекты рекомендуется располагать в спальных районах города, в отдалении от магистральных дорог и районов промышленной застройки.*	*Варианты: основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли*	-	-		
	1	1	1	1	**1**	**Нет**

Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)

Тип назначения	**Совокупная балльная характеристика**	**Вывод о применимости, да/нет**
Недвижимость жилого назначения	0	Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	2	Нет
Высококлассные офисы	0	Нет
Высококлассная торговая недвижимость	0	Нет
Недвижимость производственного назначения	28	Да
Недвижимость складского назначения	28	Да

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Недвижимость общественного назначения	2	Нет

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования объекта оценки по данным вышеприведенной таблицы является использование в качестве производственно-складской недвижимости, **суммарный балл которой – 28.**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, объемно-планировочные решения, оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование рассматриваемого объекта экономически не целесообразно и не эффективно.

Заключение: в настоящем отчете наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов, будет использование в качестве производственно-складской недвижимости.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

2.4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

2.4.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

2.4.1.1 Картина экономики Российской Федерации. Июль 2019г.

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

Производственная активность

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортно- логистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

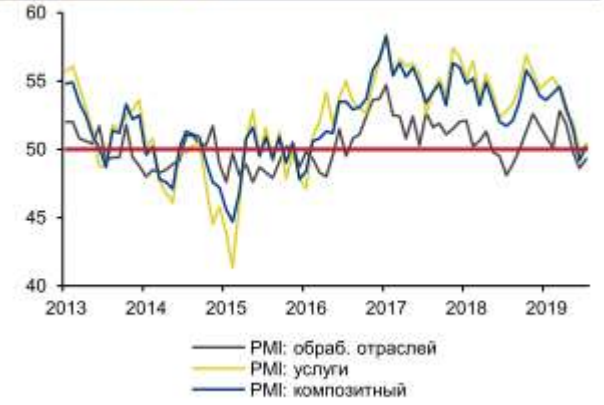
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Рис. 1. Во 2кв19 динамика ВВП оставалась слабой



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Композитный индекс PMI в июне опустился ниже 50



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.
Значение выше 50 означает расширение производства.

Ускорение роста промышленного производства во 2кв19 (до 3,0 % г/г после 2,1 % г/г в 1кв19) было обеспечено узким кругом отраслей.

Выпуск обрабатывающей промышленности во 2кв19 увеличился на 2,4 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам 2кв19 также продемонстрировал химический комплекс. Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли – пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции – в апреле–июне продемонстрировали замедление роста. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6 % г/г во 2кв19 после роста на 2,0 % г/г кварталом ранее).

Рост добычи полезных ископаемых продолжил замедляться (до 3,3 % г/г во 2кв19 после 4,7 % г/г в 1кв19). Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения ОПЕК+1. Замедление во 2кв19 наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса – угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3 % г/г во 2кв19 после 61,6 % г/г в 1кв19).

Низкий уровень экономической активности во 2кв19 нашел отражение в динамике ее оперативных индикаторов.

Композитный индекс PMI снизился до 51,4 в среднем за 2кв19 (по сравнению с 54,9 в 1кв19). В июне индекс опустился ниже отметки 50 за счет динамики обеих его компонент (индекс PMI обрабатывающих отраслей, индекс PMI сферы услуг). При этом в сфере услуг значение индекса PMI ниже 50 было зафиксировано впервые с января 2016 года. В июле композитный индекс PMI скорректировался до уровня 50,4.

Во 2кв19 резко снизилась погрузка грузов на железнодорожном транспорте (-3,7 % г/г после роста на 0,7 % г/г в 1кв19). Основной вклад в указанное снижение внесли товарные группы с наибольшим весом – уголь, нефть и нефтепродукты. Вместе с тем ухудшение годовой динамики погрузки наблюдалось и другим видам грузов – черным металлам, химическим удобрениям, лесным грузам. В июле погрузка грузов на железнодорожном транспорте продемонстрировала нулевую динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года.

Темп роста потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного факторов, во 2кв19 несколько снизился (до 1,8 % г/г после 2,0 % г/г в 1кв19). Вместе с тем в июле показатель продемонстрировал отрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с 1кв16.

Таблица 2-6. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	**0,8***	**0,7***	**0,1***	**1,8***	**0,5**	**2,3**	**1,6**
Сельское хозяйство	**1,2**	**1,1**	**1,0**	**1,4**	**1,1**	**-0,6**	**2,9**
Строительство	**0,1**	**0,1**	**0,2**	**0,0**	**0,2**	**5,3**	**-1,2**
Розничная торговля	**1,5**	**1,4**	**1,4**	**1,6**	**1,9**	**2,8**	**1,3**
Грузооборот транспорта	**1,3**	**0,3**	**0,9**	**2,6**	**2,2**	**2,9**	**5,6**
Промышленное производство	**3,0**	**3,3**	**0,9**	**4,6**	**2,1**	**2,9**	**2,1**
Добыча полезных ископаемых	**3,3**	**2,3**	**2,8**	**4,2**	**4,7**	**4,1**	**2,1**
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	**2,4**	**3,4**	**-1,0**	**4,7**	**1,3**	**2,6**	**2,5**
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**1,5**	**2,5**	**1,8**	**1,0**	**-1,5**	**1,6**	**-0,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**2,1**	**-1,8**	**0,8**	**7,4**	**0,9**	**2,0**	**-2,1**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Оценка Минэкономразвития России*

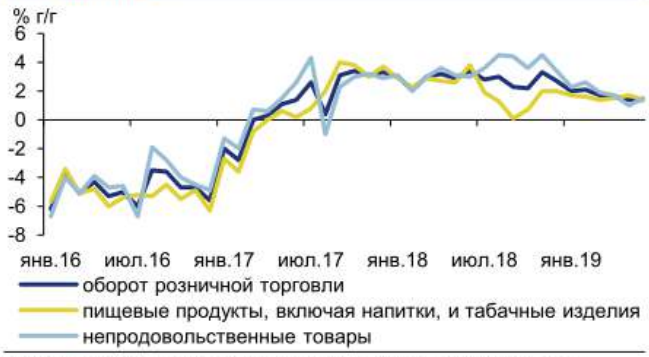
Внутренний спрос

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса.

Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19).

Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

Рис. 7. Рост розничного товарооборота во 2кв19 замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Продажи новых легковых автомобилей продолжают снижение



Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России.

Единственным сегментом потребительского рынка, где во 2кв19 наблюдалось ускорение роста, были услуги авиа- и железнодорожных перевозок. Темпы роста пассажирских авиаперевозок на зарубежных направлениях во 2кв19 увеличились до 19,5 % г/г с 15,5 % г/г в 1кв19. Рост перевозок пассажиров на сети ОАО «РЖД» ускорился во 2кв19 до

3,1 % г/г (+3,0 % г/г в 1кв19), преимущественно за счет отправлений в дальнем следовании. Вместе с тем данный эффект был связан в первую очередь с календарным фактором – более длинными, чем в 2018 году, майскими праздниками.

Рис. 9. Рост пассажирских авиаперевозок во 2кв19 ускорился во многом из-за календарного фактора



Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Индекс потребительских настроений сохраняется на низких уровнях



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы населения

Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года.

По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года.

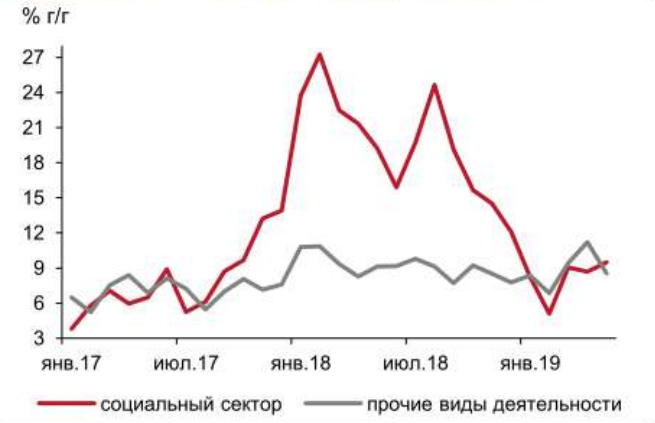
Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.

Рис. 15. Рост заработных плат ускорился во 2кв19



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Июнь 2019 г. – оценка Росстата.

Рис. 16. Динамика заработных плат в социальном и частном секторе синхронизировалась

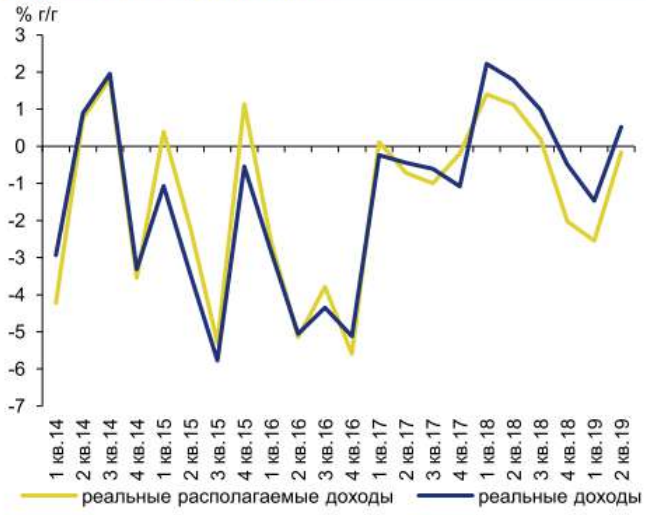


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Во 2кв19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19.

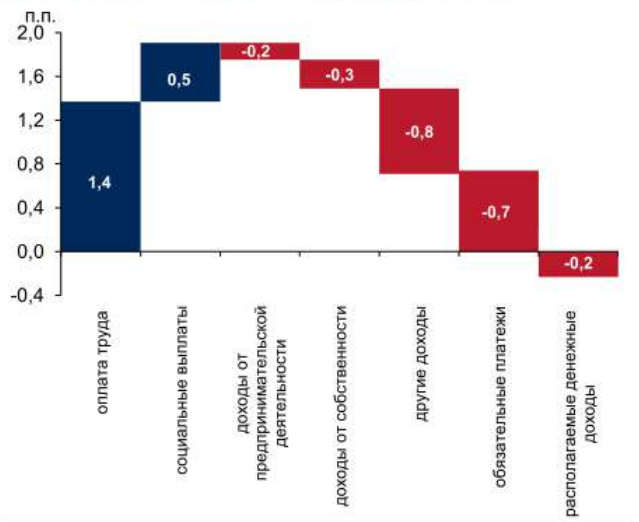
Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учётом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Рис. 17. Динамика реальных доходов во 2кв19 вышла в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 18. Вклады компонентов в динамику реальных располагаемых доходов за 2кв19



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле– июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы).

Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел. SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

Таблица 2-7. Показатели рынка труда

	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,3	2,3	1,6	3,1	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,5	0,6	-0,4	0,8	1,0	-	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,4	7,1	6,8	8,4	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	0,7	0,1	1,1	2,2	-	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1[2]	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,5	-	-	-	-1,5	1,1[3]	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,4	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,3	75,4	75,3	75,4	75,5	-	-
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-1,2	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,9	71,8	71,9	72,0	-	-
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-4,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5	-	-
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,3	59,4	59,3	59,3	59,4	-	-
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,7/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

** Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».*

*** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.*

Выводы по Анализу влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране:

- Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым;
- Рост ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении;
- Цены на коммерческую 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.
- Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок движимого и недвижимого имущества в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион.

2.4.2 Анализ влияния социально-экономической обстановки на рынок недвижимости – Социально-экономическое развитие г. Нижневартовск.

2.4.2.1 Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития муниципального образования городской округ город Нижневартовск за первое полугодие 2019 года[4].

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за 1 полугодие 2019 года составил 64 346,6 млн. рублей или 96,1% в сопоставимых ценах к уровню аналогичного периода 2018 года.

В общем объеме промышленной продукции 66,1% приходится на долю добывающих производств. Доля обрабатывающих производств – 13,4%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 18,4%, водоснабжение, организация сбора и утилизации отходов – 2,1%.

Производство основных видов промышленной продукции по крупным и средним предприятиям города за январь - июнь 2019 года (в натуральном выражении и в % к 1 полугодию 2018 года) составило:

- нефть добытая, включая газовый конденсат – 1 063,2 тыс. тонн (98,3%);
- газ нефтяной попутный – 50,3 млн. куб. м. (97,1%);
- конструкции и детали железобетонные – 61,4 тыс. куб.м. (103,5%);
- пиломатериалы – 0,87 тыс. куб.м. (66,7%).

За 1 полугодие 2019 года произведено 2,5 млрд. куб. метров сухого отбензиненного газа и 8,6 тыс. тонн сжиженного газа, что по отношению к соответствующему периоду предыдущего года составило 94,3% и 86,0% соответственно.

По оценке в 1 полугодии 2019 года количество малых и средних предприятий увеличилось до 3,56 тыс. единицы, среднесписочная численность работников оценивается на уровне 39,0 тыс. человек.

Оборот малых и средних предприятий за январь-июнь 2019 года по оценке составил 52,8 млрд. рублей, что на 1,9% в сопоставимых ценах выше уровня аналогичного периода прошлого года.

По оценке за 1 полугодие 2019 года объем инвестиций составил 15,9 млрд. рублей или 68,3% относительно аналогичного периода 2018 года в сопоставимых ценах.

За январь-июнь 2019 года организациями всех форм собственности введено в действие 45,5 тыс. кв. м жилья, что составляет 85,7% к уровню прошлого года.

Объём выполненных работ по виду деятельности "Строительство" за отчетный период составил 9 077,6 млн. рублей, что на 1,4% выше уровня аналогичного периода 2018 года в сопоставимых ценах.

Оборот розничной торговли за 1 полугодие 2019 года по оценке составил 50 795,4 млн. рублей или 101,8% к аналогичному периоду прошлого года. В расчёте на одного жителя было реализовано товаров на сумму 184 тыс. рублей.

В январе-июне 2019 года введено в эксплуатацию 20 новых магазинов общей торговой площадью 904,6 кв. метров.

Совершенствование инфраструктуры потребительского рынка направлено, главным образом, на удовлетворение спроса населения. Развиваются торговые сети различной направленности и ценовой политики, что способствует развитию конкуренции и повышению качественного уровня отрасли.

Численность постоянного населения по состоянию на 01.07.2019 по оценке составила 277,1 тыс. человек или 100,4% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года.

В 1 полугодии 2019 года по оценке родилось 1 806 младенцев, что составляет 99,5% к уровню сопоставимого периода прошлого года. Число родившихся превысило число умерших в 2 раза. Естественный прирост населения составил 914 человек.

Среднемесячные денежные доходы на душу населения оцениваются в размере 40 520,1 рублей, что на 1,8% выше уровня аналогичного периода прошлого года. С учетом инфляции реальные располагаемые доходы составили 98,5%.

Среднемесячная начисленная заработная плата по крупным и средним предприятиям по оценке составила 74 172,9 рублей или 103,9% к уровню 1 полугодия 2018 года.

Средний размер дохода пенсионера с учетом доплат из окружного и городского бюджетов по оценке составил 21 427,1 рублей, что на 5,9% выше уровня соответствующего периода прошлого года и в 1,7 раза превышает прожиточный минимум пенсионера.

[4] Источник информации: https://www.n-vartovsk.ru/town/economics/kratkiy_obzor/320784.html

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Численность безработных, имеющих официальный статус, по состоянию на 1 июня 2019 года составила 204 человека.

По состоянию на 01.07.2019 в городе функционирует 87 образовательных организаций, из них 47 детских садов, 38 школ, 2 учреждения дополнительного образования детей.

Обеспеченность местами в общеобразовательных организациях города составила 77,2%, в детских дошкольных образовательных организациях – 92%.

В систему учреждений культуры и искусства города входят: 16 библиотек, 3 клубных учреждения, 3 детские школы искусств, 1 музыкальная школа, 13 киноустановок, 2 театра и музей.

Обеспеченность населения города на 1 тыс. жителей библиотеками составила 87,2% к нормативу, клубными учреждениями – 108,3%, детскими школами искусств – 82,4%, музеями – 50%.

Сеть спортивно-оздоровительных объектов города по состоянию на 01.07.2019 насчитывает 288 единиц (с учетом образовательных организаций), в том числе: 85 физкультурно-спортивных залов, 20 бассейнов, 97 плоскостных сооружений, крытый тренировочный хоккейный корт, 2 тира, 1 стадион, 1 лыжная база и 81 прочее спортивное сооружение.

Обеспеченность спортивными сооружениями (с учетом образовательных организаций) составила 21,9% к нормативу.

Вывод: Цены на производственно-складскую недвижимость косвенно зависят от макроэкономической, социально-экономической ситуации в г. Нижневартовск, однако, проводить прямые зависимости не представляется возможным в силу инертности рынка недвижимости и косвенного характера зависимости. Так замедление или ускорение товарооборота стимулирует сектора торговли подстегивая спрос на торговые площади, увеличение индекса деловой активности в стране затрагивает сектор офисной и административной недвижимости, спрос на производственно-складскую недвижимость падает, при снижении рентабельности производства и повышения ставок по кредитам для бизнеса.

2.4.2.2 Анализ тенденции, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Инвестиции в недвижимость России

По словам Ирины Ушаковой, старшего директора, руководителя отдела рынков капитала и инвестиций CBRE, объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам 2018 года составит порядка $3,2 млрд (или 200 млрд рублей). Такое значение сопоставимо с уровнем 2015 года ($3,3 млрд), однако на 30% уступает показателю 2016 года ($4,6 млрд) и на 38% ниже показателя в 2017 года ($5,2 млрд). Стоит отметить, что около 30% прогнозируемого годового объема сделок с недвижимостью находятся в стадии переговоров и, по ожиданиям специалистов CBRE, должны конвертироваться в закрытые сделки до конца этого года.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость со стороны российских компаний в 2018 году сократится в два раза. Ожидается, что объем вложения со стороны зарубежных компаний (без учета СНГ) останется на прежнем уровне, как и в 2017 году, а в процентном соотношении вырастет на 10 п.п. с 18% до 28%. В структуре иностранных инвестиций по-прежнему доминирует западный капитал. В 2018 году особенно активны были европейские компании, такие как Leroy Merlin, PPF Real Estate Russia, Raven Russia и другие. Азиатские и ближневосточные инвесторы также присутствуют на рынке, ряд сделок с ними находится в стадии согласования до конца года.

Наиболее востребованными сегментами являются торговая недвижимость и девелоперские проекты жилой недвижимости.

Второй год подряд наиболее востребованным сегментом является торговая недвижимость, отчасти, за счет восстановления активности в Санкт-Петербурге и других регионах России. В 2017 году доля вложений в торговые объекты превзошла долю офисного сегмента и составила 30% от общего объема сделок. В 2018 году, по прогнозам экспертов CBRE, этот показатель увеличится примерно до 38%. Также наблюдается высокая доля сделок по приобретению девелоперских проектов жилой недвижимости в общем объеме инвестиций (16% в 2018 году против 11% по итогам 2017 года), что во многом вызвано изменениями в законодательстве о долевом строительстве, побудивших девелоперов приобретать и согласовывать проекты до вступления в силу новых правил.

Одной из значимых тенденций 2018 года стало расширение географии интересов инвесторов и снижение доли Москвы в объеме инвестиций до уровня 2008 года (65% годового объема вложений). На рынке недвижимости Санкт-Петербурга наблюдалась высокая активность. Доля инвестиций в недвижимость второго крупнейшего города в России увеличивается с 2015 года (4% – 2015 год, 11% – 2016 год, 13% – 2017 год) и по предварительным итогам 2018 года должна достигнуть порядка 26%. В абсолютных значениях

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

объем вложений в недвижимость Северной столицы увеличится с $690 млн в 2017 году до около $850 млн (52 млрд рублей) в 2018. Это свидетельствует об интересе к рынку Санкт-Петербурга, который, в том числе, вызван реализацией отложенного спроса, а также доступностью объектов для приобретения.

Объем инвестиционных сделок в регионах (исключая Москву и Санкт-Петербург) по итогам 2018 года будет сопоставим со значением прошлого года и составит около $290 млн (18 млрд руб.) против $270 млн в 2017 году.

В 2018 году инвесторы были осторожны и нерешительны, переговоры по многим сделкам затянулись, так что их закрытие ожидается уже в следующем году. На фоне высокой активности со стороны арендаторов на рынках коммерческой недвижимости, умеренного экономического роста, а также отложенного инвестиционного спроса объем инвестиций в недвижимость России в 2019 году, по прогнозам CBRE, увеличится по сравнению с этим годом и составит примерно $4 млрд.

Рынок офисной недвижимости

Как отмечает Елена Денисова, старший директор, руководитель отдела офисных помещений CBRE, в 2018 году прирост качественного офисного предложения впервые с 2000 года окажется ниже 200 000 кв.м. По предварительным итогам специалисты CBRE ожидают объема введенных в эксплуатацию новых офисных площадей на уровне 172 000 кв.м. Такое значение на 58% уступает объему нового предложения в прошлом году (408 000 кв.м) и является минимальным за почти 20 лет развития рынка коммерческой недвижимости – только в 2000 году этот показатель был ниже (142 500 кв.м). Всего в 2018 году, по прогнозам CBRE, будет введено в эксплуатацию 16 бизнес-центров, при этом, у десяти из этих зданий арендуемая площадь не превышает 10 000 кв.м, а еще у четырех – офисная арендуемая площадь меньше 20 000 кв.м. Доминирование в структуре нового предложения небольших по площади офисных объектов будет характерно и для следующего года. Исходя из заявленных планов девелоперов, в 2019 году объем введенных в эксплуатацию площадей вернется к уровню 2017 года и составит порядка 420 000 кв.м.

Рынок торговой недвижимости регионов России

Как отмечает Михаил Рогожин, директор отдела региональных торговых помещений CBRE, ожидаемое количество ввода новых торговых площадей в регионах России составит в 2018 году рекордно низкие за последние 15 лет – 156 000 кв.м. Такое количество отражает последствия кризиса на рынке коммерческой недвижимости 2014-2015 годов. Перенос ряда объектов на следующий год в сочетании с более высоким показателем ввода и начала строительства новых объектов в 2019 году, обеспечит импульс к динамичному восстановлению предложения новых торговых объектов в региональных городах.

Общий прирост новых торговых площадей в России в 2018 году составит 428 000 кв.м, из которых 36% приходится на региональные города. Важно отметить высокий потенциал для открытия новых торговых объектов в городах с высокими доходами и низкой обеспеченностью качественными ТЦ: Ханты-Мансийск, Ноябрьск, Якутск, Абакан, Ангарск, Кисловодск, Махачкала.

Среди крупнейших региональных центров, открывшихся в 2018 году, следует отметить «Парк» в Ростове-на-Дону. Кроме того, до конца текущего года ожидается открытие ТРЦ «Астория-Армада» в Оренбурге (GLA – 61 000 кв.м) и «Эль Рио» в Самаре (GLA – 38 400 кв.м).

Важным трендом текущего года на региональных рынках является развитие новых форматов. Например, в ближайшее время отроется первый аутлет-центр Brands' Stories в Екатеринбурге (GLA – 10 300 кв.м). Открытие второго аутлет-центра этого оператора запланировано в Перми в 2020 году.

В 2019 году ожидается изменение географического распределения строительства новых торговых объектов. Активность девелоперов будет выше в регионах, которым ранее уделялось существенно меньше внимания: на Дальнем востоке и Северном Кавказе. В Грозном будет открыт проект «Грозный Молл», в Пятигорске после реконструкции будут более чем в 2 раза увеличены площади одного из ключевых проектов в городе – «Университи» (GLA – 34 000 кв.м). В Дальневосточном Федеральном Округе запланированы к открытию «Броско Молл» в Хабаровске и «Калина Молл» во Владивостоке. В последнем случае объект станет крупнейшим торгово-выставочным комплексом в городе.

Также актуальным является строительство новых объектов в городах с высокой насыщенностью морально устаревшими торговыми центрами. В частности, в Казани строится ТРЦ на ул. Павлюхина (GLA – 55 000 кв.м).

Актуально строительство новых торговых объектов в городах Московской области, где имеется большой выбор участков под объекты, обладающие хорошей локацией с большой зоной охвата, хорошей покупательской способностью населения и расположенные по соседству с сильными якорными операторами (например, ТРЦ «Пушкино Парк» в соседстве с гипермаркетом «Гиперглобус», «Леруа Мерлен», «Декатлон» и «Дарвин»).

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Доля вакантных торговых площадей в России сильно различается от города к городу и в зависимости от качества и расположения объекта. Уровень вакансии в городах-миллионниках на фоне низкого ввода новых площадей снизился и составляет 6-8%. В то же время, проекты с удачной локацией и сильным составом арендаторов по-прежнему имеют заполняемость близкую к 100%.

С точки зрения представленности на региональных рынках, традиционно активны лидеры российского рынка розничной торговли по товарообороту – продуктовые X5 Retail, Магнит и Лента, операторы сегмента «электроника» (объединённый оператор «М.Видео» и «Эльдорадо», «Связной»), DIY («Леруа Мерлен»), фастфуда (McDonalds, Burger King, «Теремок») и сети магазинов детских товаров «Детский мир» и «Дочки-Сыночки». Среди международных ритейлеров в 2018 году активно развивались в регионах Uniqlo, H&M, Inditex, Tom Tailor, LPP и другие.

2.4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

– недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

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.

– движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку оцениваемые объекты относятся к недвижимому имуществу.

2. По характеру использования (назначению) недвижимость можно выделить следующие сегменты рынка:

Источник информации: Статья «Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности». Автор Антон Божко, действующий член РОО http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf

Рынок жилой недвижимости:

- рынок земельных участков под строительство объектов жилого назначения.
- рынок квартир.
- рынок жилых домов, в том числе загородная недвижимость.
- рынок таунхаусов.
- рынок объектов жилого назначения, незавершенных строительством.

Рынок комплексов недвижимого имущества:

- рынок складских комплексов:
- рынок офисно-складских комплексов:
- рынок многофункциональных комплексов.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

- рынок производственно-складских баз (в данную категорию также входят складские и офисно-складские комплексы класса «С» и ниже).

Рынок отдельно стоящих зданий:
- рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров:
- рынок зданий административного назначения
- рынок отдельно стоящих зданий торгового назначения:
  - рынок отдельно стоящих зданий торговых центров.
  - рынок отдельно стоящих зданий магазинов.
  - рынок отдельно стоящих зданий автосалонов.
  - рынок отдельно стоящих торговых павильонов.
  - рынок отдельно стоящих зданий общепита.
- рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения
- рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения.
- рынок отдельно стоящих зданий автопаркингов.
- рынок отдельно стоящих зданий гостиниц.
- рынок отдельно стоящих зданий общественного назначения.
- рынок частей зданий и пристроек к жилым и нежилым зданиям.

Рынок помещений нежилого назначения:
- рынок помещений офисного назначения:
  - рынок помещений офисного назначения в нежилых зданиях.
  - рынок помещений офисного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- рынок помещений торгового назначения:
  - рынок помещений торгового назначения в нежилых зданиях.
  - рынок помещений торгового назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- рынок помещений свободного назначения:
  - рынок помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
  - рынок помещений свободного назначения, расположенных в нежилых зданиях.

Рынок машиномест:
- рынок машиномест в крытых паркингах.
- рынок машиномест в подземных паркингах жилых домов.
- рынок машиномест в подземных паркингах нежилых домов.
- рынок машиномест на открытых парковочных площадках.
- рынок гаражных боксов в гаражных кооперативах.

Рынок объектов коммерческого назначения, незавершенных строительством.
Рынок инженерных сооружений.

По данному признаку оцениваемые объект капитального строительства относится к рынку зданий производственно-складского назначения в составе производственно-складского комплекса.

Классификация недвижимости производственного назначения

Таблица 2-8

Функциональное назначение объекта	Характеристика
Универсальные производственно-складские объекты	Объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Функциональное назначение объекта	Характеристика
Специализированные высококлассные складские объекты	Высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
Объекты, предназначенные для пищевого производства	Помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажи, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

По данному признаку оцениваемый объекты капитального строительства относятся к универсальным производственно-складским объектам.

Таблица соответствия классов земельных участков видам разрешенного использования

Таблица 2-9

Класс земельного участка	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанции, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, занятые многолетними насаждениями).

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Класс земельного участка	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
		Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов Земельные участки общежитий
Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях
Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

Оцениваемый земельный участок относится к землям под индустриальную застройку.

3. В зависимости от местоположения (Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.) можно выделить следующие сегменты рынка:

- в пределах одного района.
- в пределах населённого пункта.
- за пределами населённого пункта.

Оцениваемые объекты, в зависимости от местоположения, относятся к сегменту рынка, расположенного в пределах населенного пункта – город Нижневартовск.

4. В зависимости от экономической деятельности можно выделить следующие сегменты рынка:

- активный рынок недвижимости – под активным 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. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом;
- неактивный рынок недвижимости - под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Оцениваемая производственно-складская недвижимость, в зависимости от экономической деятельности, относятся к активному рынку недвижимости.

5. В зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость можно выделить следующие сегменты рынка:

- рынок прав преимущественной аренды
- рынок смешанных долговых обязательств
- рынок ипотеки
- собственного капитала
- заемного капитала
- опционов

Оцениваемые объекты, в зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость, относятся к рынку собственного капитала.

6. В зависимости от оборачиваемости объектов (частота сделок) можно выделить следующие сегменты рынка:

- низкая (уникальные объекты к ним относятся крупные объекты и объекты с уникальными характеристиками)
- средняя (редкие объекты к ним относится недвижимость среднего масштаба)
- высокая (широко распространенные объекты к ним относится стандартные, распространенные объекты и объекты малого масштаба)

Оцениваемые объекты, в зависимости от оборачиваемости, относятся к рынку со средней оборачиваемостью.

7. В зависимости от характера полезности недвижимости (способность приносить доход) можно выделить следующие сегменты рынка:

- доходная недвижимость
- условно доходная недвижимость
- бездоходная недвижимость

Оцениваемые объекты, в зависимости от способности приносить доход, относятся к рынку условно доходной недвижимости.

2.4.4 Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Нижневартовск по состоянию на дату оценки.

Структура рынка

На 02 сентября 2019 года на рынке коммерческой недвижимости г. Нижневартовска выставлено 415 объектов коммерческого назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде. При этом наибольшую долю на рынке (54%) занимают объекты, выставленные к продаже.



Структура рынка предложения к продаже

По состоянию на 02 сентября 2019 года на рынке недвижимости г. Нижневартовск выставлено к продаже более 217 объектов (включая помещения свободного назначения). Наибольшую долю в предложении занимают объекты свободного назначения (помещения функционально пригодные и документально разрешенные для использования как торгово-офисных объектов, так и для производственно-складских объектов (42%), торгово-офисного назначения – 33% доли всего рынка предложений. Доля производственно-складских объектов составляет 25% от общей структуры рынка коммерческой недвижимости.



Рисунок 2.4.1 – Структура предложения объектов коммерческой недвижимости на рынке г. Нижневартовск по состоянию на 02.09.2019г.

Общий объем предложения по состоянию на 02.09.2019 года составил более 151 тыс. кв.м. При этом, наибольшую долю на рынке предложения занимают объекты, имеющие площадь более 1000 кв.м., что составляет 23,68% общего объема рынка. Наименьшую долю в размере 3,68% составляют объекты площадью до 50 кв.м.



Рисунок 2.4.2 – Структура рынка недвижимости в зависимости от площади на рынке предложения г. Нижневартовск, по состоянию на 02.09.2019г.

Структура рынка предложения к аренде

Общий объем предложения на рынке аренды г. Нижневартовск, по состоянию на 02 сентября 2019 года, составил более 63 тыс. кв.м. При этом, наибольшую долю на рынке предложения занимают объекты, имеющие площадь до 50 кв.м., что составляет 25,26% общего объема рынка. Наименьшую долю в размере 4,74% составляют объекты площадью более 1000 кв.м.

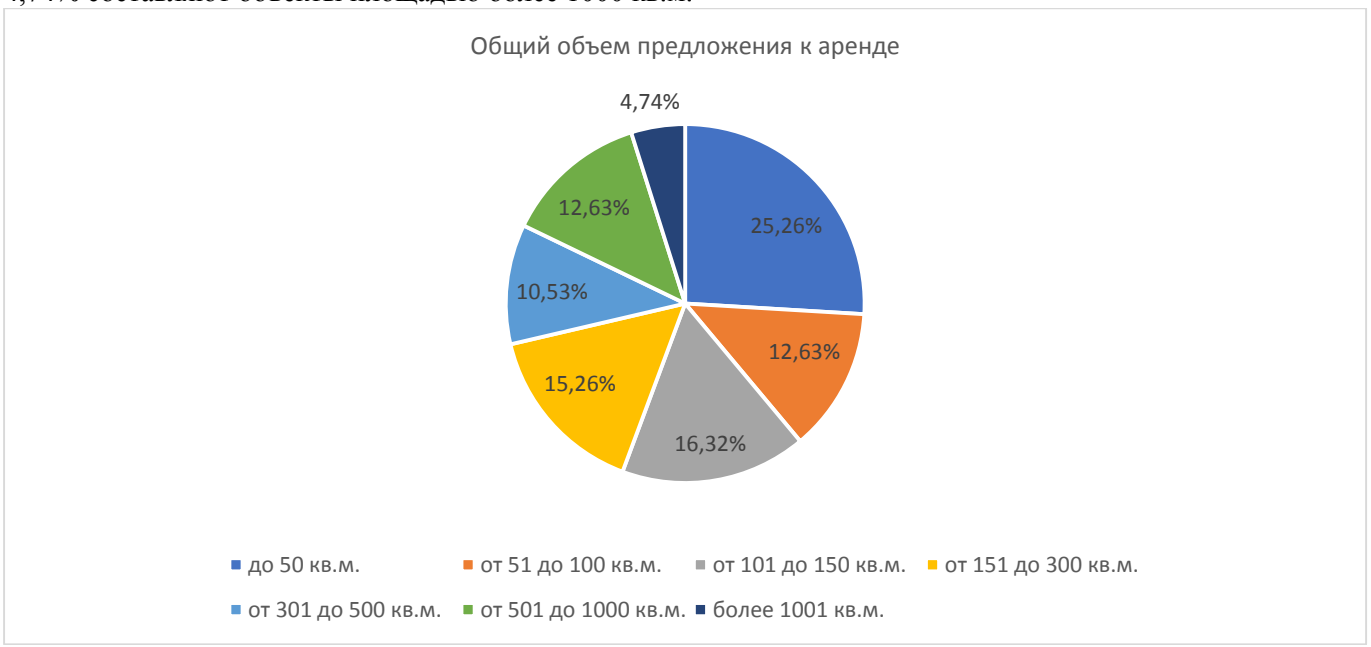


Рисунок 2.4.3 – Структура рынка аренды недвижимости г. Нижневартовск в зависимости от площади по состоянию на 02.09.2019г.

Ценовая информация на рынке продажи

На рынке торгово-офисной недвижимости г. Нижневартовск средняя стоимость продажи, по состоянию на 09.09.2019 года, составила 46 347 руб./кв.м. (минимальное значение: 12 515,64 руб./кв.м., максимальное значение: 152 329,75 руб./кв.м.). На рынке производственно-складской недвижимости средняя

цена составила 16 887 руб./кв.м. . (минимальное значение: 3 901,17 руб./кв.м., максимальное значение: 80 000,00 руб./кв.м.)

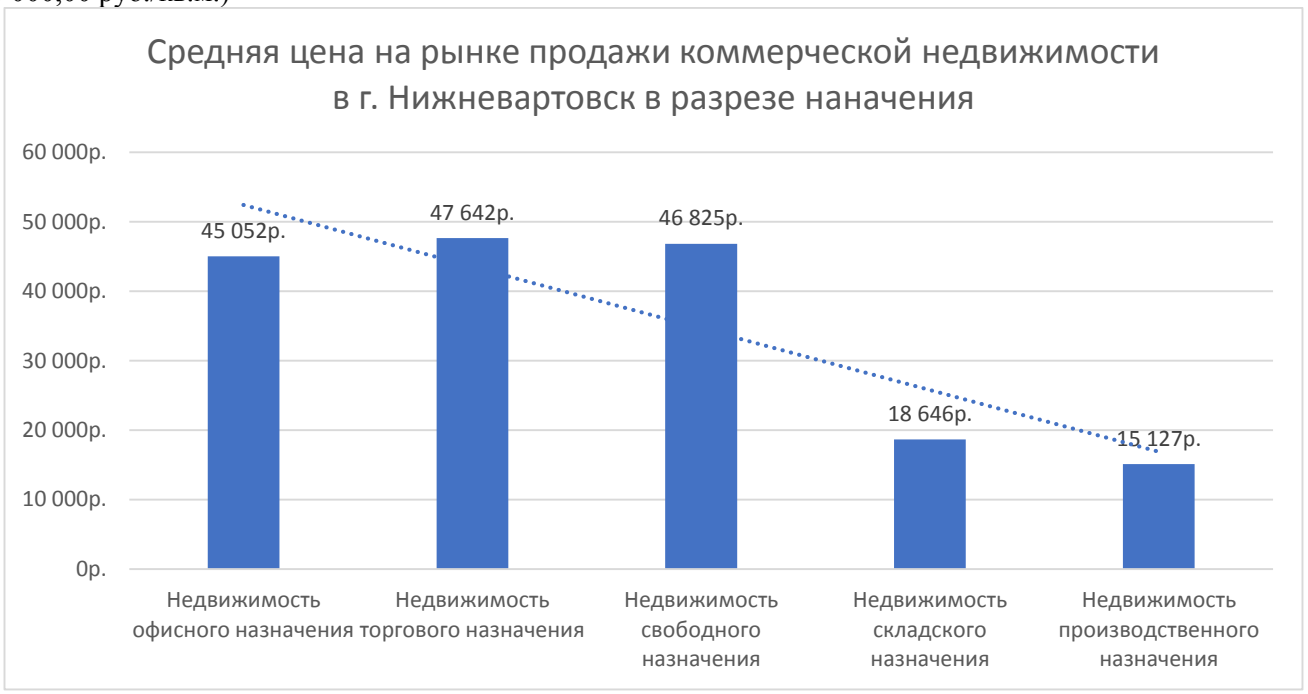


Рисунок 2.4.4 – Средняя цена на рынке продажи недвижимости в разрезе назначения г. Нижневартовск, по состоянию на 02 сентября 2019г. (руб./кв.м.)

Структура рынка аренды

По состоянию на 02 сентября 2019 года на рынке аренды недвижимости г. Нижневартовск 202 объекта. Наибольшую долю в предложении занимают объекты недвижимости торгово-офисного назначения (40,1%), производственно-складского назначения – 20,3% доли всего рынка предложений.



Рисунок 2.4.5 – Структура рынка аренды г. Нижневартовск, по состоянию на 02 сентября 2019г.

Ценовая информация на рынке аренды

На рынке аренды торгово-офисной недвижимости г. Нижневартовск средняя арендная ставка, по состоянию на 02.09.2019г., составила 773 руб./кв.м./мес. (минимальное значение: 231 руб./кв.м./мес., максимальное значение: 3 333 руб./кв.м.). На рынке производственно-складской недвижимости средняя цена составила 277 руб./кв.м. в мес. (минимальное значение: 100 руб./кв.м/мес., максимальное значение: 667 руб./кв.м./мес.).

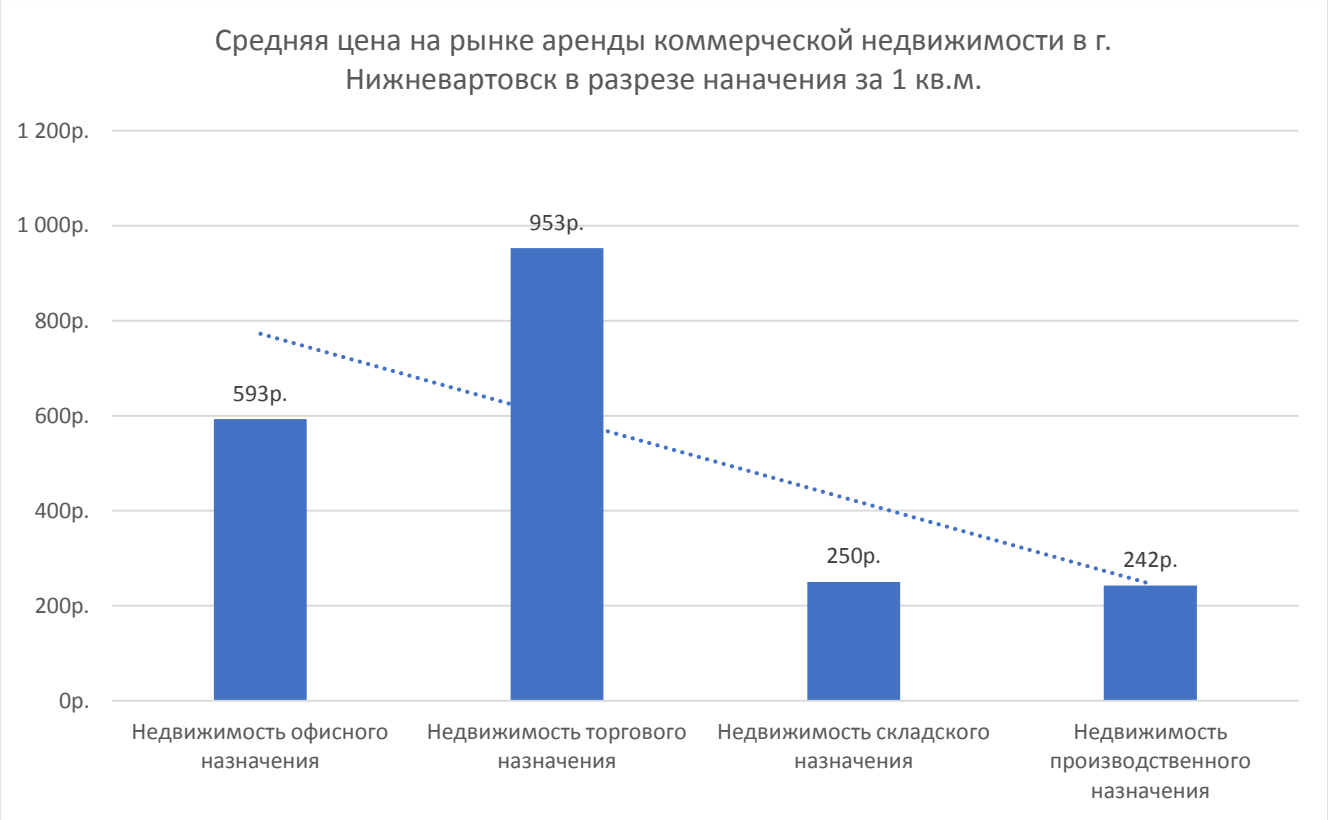


Рисунок 2.4.6 – Средняя цена на рынке аренды г. Нижневартовск в разрезе назначения, по состоянию на 02.09.2019г. (руб./кв.м. в мес.)

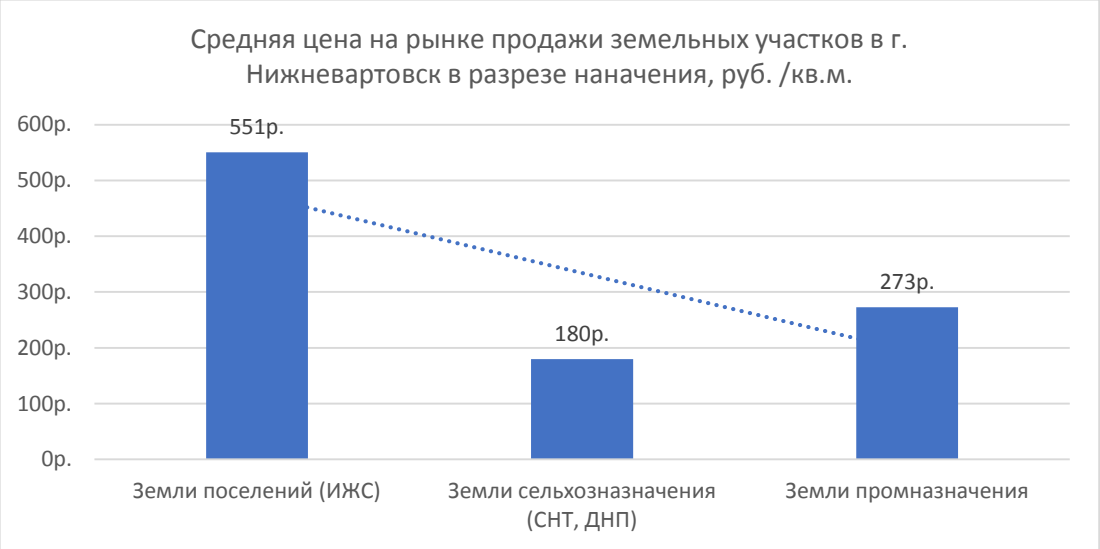
Структура рынка земельных участков

На 02 сентября 2019 года на рынке земельных участков г. Нижневартовска выставлено 469 объектов , предлагаемых к продаже. При этом наибольшую долю на рынке (59%) занимают земельные участки сельхоз назначения, наименьшую долю на рынке (8%) занимают земельные участки промназначения .



Структура рынка предложения к продаже

На рынке земельных участков под ИЖС г. Нижневартовск средняя стоимость продажи, по состоянию на 02.09.2019 года, составила 551 руб./кв.м. (минимальное значение: 92 руб./кв.м., максимальное значение: 1800 руб./кв.м.). На рынке земельных участков сельхозназначения (СНТ, ДНП) средняя цена составила 180 руб./кв.м. . (минимальное значение: 53 руб./кв.м., максимальное значение: 483 руб./кв.м.). На рынке земельных участков промназначения средняя цена составила 273 руб./кв.м. (минимальное значение: 100 руб./кв.м., максимальное значение: 2 567 руб./кв.м.).



2.4.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В соответствии с выводами НЭИ, расчет рыночной ставки стоимости объектов оценки произведен исходя из вида их фактического использования. Для оцениваемых объектов будут подобраны аналоги сопоставимого назначения.

Оценщиком проанализирован рынок продажи и аренды недвижимости производственно-складского назначения г. Нижневартовск, а также рынок продаж земельных участков промназначения. Объем доступных оценщику рыночных данных формируется на основе открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и собственная база объявлений продаже объектов недвижимости.

Закрытые базы данных по продаже недвижимости, в качестве источников информации, оценщиком не использовались.

Рынок продажи земельных участков под индустриальную застройку в г. Нижневартовск является активным. В ходе анализа рынка оценщиком выявлено достаточное количество предложений к продаже земельных участков, сопоставимых с объектом оценки (часть из состава объекта оценки).

На дату оценки были выявлены следующие предложения по продаже индустриальных земельных участков в районе расположения оцениваемого объекта:

Таблица 2-10. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже земельных участков под индустриальную застройку в районе расположения объекта оценки на дату оценки

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения)	02.09.2019	20.08.2019	16.08.2019	28.08.2019
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Класс земельного участка	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Северный промузел	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, панель № 8	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Интернациональная 89, за территорией ГСК "Жигули"	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, панель №13
Площадь земельного участка, кв.м.	3600	3000	1800	8652
Наличие инженерных систем	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Наличие улучшений	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения
Цена предложения, руб.	3 200 000,00	2 000 000,00	1 700 000,00	7 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м.	889	667	944	809
Источник информации	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_1774503430	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1776866732	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_733738807	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_86_sot._promnaznacheniya_1294929919

Из представленной выборки следует, что в г. Нижневартовск земельные участки, предназначенные под индустриальную застройку, предлагаются по цене от 667 руб./кв.м. до 944 руб./кв.м. Стоимость земельных участков зависит от индивидуальных особенностей.

Рынок продажи отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения в г. Нижневартовск является активным. В ходе анализа рынка оценщиком выявлено достаточное количества предложений к продаже и аренде зданий производственно-складского назначения.

На рынке недвижимости г. Нижневартовск предлагаются к продаже и аренде следующие объекты производственно-складского назначения, сопоставимые с объектом оценки (часть из состава объекта оценки):

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 2-11. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже производственно-складских помещений в районе расположения объекта оценки на дату оценки

Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи		Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения) и оценки		21.08.2019	26.08.2019	21.08.2019	22.08.2019	02.09.2019
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)		Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Тип объекта		Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Функциональное назначение		Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Характеристики местоположения*		Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Лопарева, 2с1, ж/д ст. Нижневартовск-1, 6,30 км	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, ул ул Индустриальная	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, 12 км. Самотлорской дороги, ул. 3ПС дом 9	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Интернациональная улица, 8П	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Индустриальная улица, 17/1
Местонахождение в границах города		Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
Наличие железнодорожной ветки		Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
Наличие холодильных камер		нет	нет	нет	нет	нет
Материал стен	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	4 073,2	1 910,00	446,80	13,00	3 319,50
	Металлические, кв.м.	1 163,8	0	311,50	968,00	0,00
	Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	581,9	1 910,00	3 193,00	1 146,00	0,00
Этаж расположения		Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Наличие отопления	Отапливаемые, кв.м.	5 332,4	1910	2 335,20	2 127,00	3 319,50
	Не отапливаемые, кв.м.	486,5	0	1 616,10	0,00	0,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Обеспечен ГПМ, кв.м.	1 110,9	1 210,00	3 193,00	1 146,00	432
	Не обеспечен ГПМ, кв.м.	4 708,0	700,00	758,30	981,00	0,00
	производственно-складские помещения, кв.м.	4 898,3	1 210,00	3532,5	2 062,43	2 202,00

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Назначение частей промбазы	административно-офисные, кв.м.	470,6	700,00	388,8	51,57	1 117,50
	бытовые помещения, кв.м.	450,0	0	30	13	0
Физическое состояние зданий	хорошее состояние, кв.м.	0,0	1 910,00	58,00	2 127,00	3 319,50
	удовлетворительное состояние, кв.м.	5 110,0	0,00	3 893,30	0,00	0,00
	неудовлетворительное состояние, кв.м.	708,9	0	0,00	0	0
Класс качества		С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
Площадь, кв.м.		5 818,90	1 910,00	3 951,30	2 127,00	3 319,50
Имущественные права на земельный участок		Собственность	Долгосрочная аренда	1,0 га - Собственность; 0,6 га - Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м.		19 740	4 910	16 000,00	23 375,00	8 000,00
Цена предложения, руб.		45 000 000	22 500 000	55 000 000	35 000 000	26 000 000
Цена предложения (ЕОН -единый объект недвижимости), руб./кв.м.		7 733	11 780	13 919	16 455	7 833
Источник информации		https://realty.yandex.ru/offer/6303922581227736970/#location	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-170643300	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_v_arendu_proizvodstvennuyu_bazu_230315437	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-1727699227	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-1181991739

Примечание: Информация о: Материале стен, наличия отопления, ГПМ, физическое состояние недвижимости, количественные характеристики назначения частей промбазы, уровне отделки уточнены у продавцов по номерам телефонов.

Таким образом, цена предложения объектов производственно-складского назначения (единые объекты недвижимости, далее по тексту Отчета - ЕОН) в районе расположения Объекта оценки наиболее вероятна в пределах – **7 733 – 16 455 руб./кв.м.** (с учетом стоимости земельного участка). Среднее значение представленного интервала составило 11 544 руб./кв. м. (до внесения корректировок).

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 2-12. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по аренде производственно-складских площадей в районе расположения объекта оценки на дату оценки

Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права		Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Условия финансирования		Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия аренды		Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения) и оценки		21.08.2019	24.08.2019	29.08.2019	02.09.2019	27.08.2019
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)		Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение		Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Характеристики местоположения*		Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, 12 км. Самотлорской дороги, ул. 3ПС дом 9	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Кузоваткина, 5с2	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 60 лет Октября, 4А/П	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 2ПС, 8с35	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Кузоваткина, 5с2
Наличие железнодорожной ветки		Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
Материал стен	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	446,80	1000	0,00	1 000,00	520,00
	Металлические	311,50	0	0	0	0
	Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	3 193,00	0	1000	0	0
Этаж расположения		Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Наличие отопления	Отапливаемые, кв.м.	2 335,20	1000	1000	1000	520
	Не отапливаемые, кв.м.	1 616,10	0	0	0	0
Наличие грузоподъемных механизмов	Обеспечен ГПМ, кв.м.	3 193,00	0	1 000,00	0,00	0,00
	Не обеспечен ГПМ, кв.м.	758,30	1000	0	1000	520
Физическое состояние здания	хорошее состояние, кв.м.	58,00	1000	1000	0	0
	удовлетворительное состояние, кв.м.	3 893,30	0	0,00	1 000,00	520,00

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
	неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0	0	0	0
Назначение частей промбазы	производственно-складские помещения, кв.м.	3 532,50	840,0	1 000,00	1 000,00	520,00
	административно-офисные, кв.м.	388,80	160,0	0	0	0
	бытовые помещения, кв.м.	30,00	0,0	0	0	0
Уровень ремонта		Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный
Класс качества		С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
Площадь, кв.м.		3 951,30	1000	1000	1000	520
Коммунальные платежи**		Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены
Цена предложения, руб. в мес.		1 100 000	250 000	180 000	130 000	80 000
Цена предложения, руб./кв.м. в мес. (округленно)		**278**	**250**	**180**	**130**	**154**
Источник информации		https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_v_arendu_proizvodstvennuyu_bazu_230315437	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-nizhnevartovsk-182852090	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-nizhnevartovsk-257645937	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-nizhnevartovsk-1659927604	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_520_m_1073121335

Примечание:

* У оценщика отсутствует возможность определить точный адрес объектов-аналогов, т.к. риэлторы отказываются сообщать номер дома объектов-аналогов до момента осмотра, что объясняется высокой конкурентностью на рынке услуг, оказываемых риэлторам

** Информация о: Материале стен, наличия отопления, ГПМ, физическое состояние недвижимости, количественные характеристики назначения частей промбазы, уровне отделки, наличие в ставке аренды коммунальных платежей уточнены у продавцов по номерам телефонов

Таким образом, арендная ставка (предложение к аренде) объектов производственно-складского назначения в районе расположения Объекта оценки наиболее вероятна в пределах – 130 – 278 руб./кв.м./мес. Среднее значение представленного интервала составило 198 руб./кв. м./мес. (до внесения корректировок).

Анализ достаточности объема исследования

С использованием имеющейся совокупности данных предложений к продаже и аренде объектов недвижимости можно объективно рассчитать рыночную стоимость объектов оценки. Данная информация считается достаточной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Используемая информация, найденная в независимых открытых источниках, позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках объектов-аналогов.

2.4.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Сегмент рынка земельных участков

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

Вторая группа – социальные и демографические факторы (численность и плотность населения и др.)

Третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли (правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне)

Четвертая группа- факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды(местоположения):

Среди основных факторов стоимости для земельных участков можно выделить:

- Правовой статус (право собственности/право аренды);
- Местоположение;
- Категория земель и вид разрешенного использования земельного участка;
- Конфигурация земельного участка;
- Размер площади;
- Обременения и ограничения по возводимому объекту (по строительному объему и или площади);
- Технические условия подключения к объектам инженерной инфраструктуры.

Все выше перечисленные факторы формируют потенциальные доходы и затраты инвестора от реализации строительного проекта на земельном участке. Основной стоимостной характеристикой для рынка земельных участков, находящихся в частной собственности, является цена предложения. Ключевым ценообразующим фактором для земли является стоимость недвижимости, разрешенного к возведению на земельном участке и себестоимость строительства.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав связывается со степенью обремененности объектов частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права. Максимальной стоимостью обладают участки, на праве собственности.

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений земельных участков, находящихся на праве долгосрочной аренды (а также участков, предоставленных для инвестиционных проектов с правом последующего оформления права собственности либо долгосрочной аренды участка), к ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности. К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Анализ влияния состава передаваемых прав на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Матрица корректирующих коэффициентов на передаваемые имущественные права для земельных участков

Таблица 2-13

Наименование показателя		Расширенный интервал	
	Среднее значение интервала	Нижняя граница интервала	Верхняя граница интервала
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,77	0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,66	0,83

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 13

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,77	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,66	0,83

Условия продажи (предложения)

Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, углеводороды, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом ввиду увеличившейся стоимости заемных средств.

Поправка на уторговывание определена на основании «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №22, 2018 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, табл. «Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ».

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Таблица 2-14

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8	7-10	6-8	9-11	5-8	8-12	7-9	9-12	10-12

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	(6,5)	(8,5)	(7)	(10)	(6,5)	(10)	(8)	(10,5)	(11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	**5,85**	**8,64**	**7,14**	**10,50**	**7,00**	**10,28**	**8,28**	**11,29**	**10,85**
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в мае 2018 г.	**6,58**	**10,33**	**7,60**	**11,58**	**7,20**	**11,08**	**8,80**	**11,91**	**12,50**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Условия финансирования

К типичным условиям сделки следует отнести сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, это сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки)

Под корректировкой цен на рыночные условия 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 также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Изменение цен на недвижимость связано с ликвидностью данных объектов.

Под временем ликвидности актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Типичный срок экспозиции определен на основании: Справочник оценщика недвижимости – 2017, Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2017, под ред. Лейфера Л.А.

Типичные сроки экспозиции

Таблица 2-15

Тип недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции, мес.
Земельные участки	Крупные	более 15 га	11

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Тип недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции, мес.
	Средние	1,1-1,5 га	6
	Небольшие	до 1 га	3
Коммерческая недвижимость			
Встроенные помещения	Крупные	более 500 кв.м.	9
	Средние	151-500 кв.м.	5
	Небольшие	до 150 кв.м.	3
Здания	-	более 3000 кв.м.	10
	-	1001-3000 кв.м.	5
	-	до 1000 кв.м.	3
	-	50-100 кв.м.	4
	-	до 50 кв.м.	3

Характеристика местоположения объекта

Фактором, влияющим на стоимость недвижимости, является, так называемое экономическое 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.

Анализ влияния местоположения земельного участка на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Отношения цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру

Таблица 2-16

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение интервала	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
(I) Областной центр	1,00	1,00	1,00
(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
(III) Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
(IV) Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
(V) Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61

Площадь земельного участка (фактор масштаба).

Фактор размера (площади) земельного участка учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади земельных участков меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади земельных участков большей площадью. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе. Между тем, влияние фактора размера на стоимость участка не бесконечно, так как при наличии избыточной площади участка, невостребованной рынком, типичный продавец будет рассматривать варианты реализации участка по частям, стремясь максимизировать прибыль, при этом затраты на проведение межевания участка не значительные и составляют не более 50-100 тыс.руб. Между тем, в отдельных случаях отмечается и обратная зависимость удельной стоимости участка от его размера, например, когда площадь участка значительно меньше требуемой.

Согласно данным: , уравнение зависимости стоимости 1 кв. м земельного участка под офисно-торговую застройку от площади имеет вид:

земельные участки коммерческого назначения:

$y = 2{,}307x^{-0{,}121}$

где y – удельный показатель,

x – площадь, кв. м.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru



Рельеф и геометрия участка (инженерно-геологические условия)

Данный фактор включает в себя геометрические параметры земельного участка, рельеф, геологию грунтов, уровень грунтовых вод, ориентация относительно сторон света, доминирующих ветров и небесных светил, расположение соседних участков.

Большей привлекательностью обладают земельные участки правильной формы, не имеющие недостатков землепользования (вклинивания, вкрапливания, чересполосицы, изломанности границ приводящей к невозможности или усложнению размещения строений и другие препятствующие рациональному использованию и охране земель недостатки). Правильная (квадратная или прямоугольная) форма земельного участка с прямыми углами позволяет наиболее эффективно размещать строения и сооружения в границах участка, организовывать пространство, свободное от застройки.

В силу сложившейся застройки (с установлением границ земельных участков), наличия естественных (балки, овраги, массивы древесно-кустарниковой растительности, водные объекты и т.п.) и искусственных (существующие здания и строения, линейные сооружения и т.п.) препятствий землепользованию границы земельных участков являются многоугольными. При этом многоугольные земельные участки могут иметь незначительные отклонения от правильной формы (не иметь острых углов, сильной изломанности границ). Удельная стоимость земельных участков такой формы (конфигурации) не отличается от удельной стоимости аналогичных земельных участков правильной (квадратной или прямоугольной формы).

Таблица 2-17. Влияние характеристики формы и рельефа участка на стоимость земельного участка

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	*Нижняя граница*	*Верхняя граница*	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и / или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	-	-	1,00

Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка минимально достаточна для строительства типичных для этой территориальной зоны зданий; 2. Земельные участки с изрезанной или с вкраплениями формой, обусловленной сильнопересеченным рельефом; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,79	0,86	0,82

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; сайт: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1543- na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2018-goda.

Экономические характеристики:

Категория земельного участка.

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои коррективы в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.

Категории земель запаса, водного, лесного фонда, особо охраняемые территории объединены в рамках исследования в единую группу с наименованием «прочие» в связи с тем, что участки в данных категориях практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке.

При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, расположенные в непосредственной близости от границы населенного пункта.

Таблица 2-18. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

Категории объекта-аналога	Категории объекта оценки			
	Прочие категории	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, специального назначения	Земли населенных пунктов
Прочие категории	1,00	2,60	3,00	4,00
Земли сельскохозяйственного назначения	0,38	1,00	1,15	1,54
Земли промышленности, специального назначения	0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населенных пунктов	0,25	0,65	0,75	1,00

Источник: Сборник корректировок Совета экспертов Рынка недвижимости. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017 г. В исследовании приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов- оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений, г. Омск, 2017 г.

Вид разрешенного использования (ВРИ)

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Согласно Приказу №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). Практического распространения данный документ на конец 2016 года не получил и в практическом обороте используется в рамках земель населенных пунктов 17 вариантов разрешенного использования:

ВРИ 1 - Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

ВРИ 2 - Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.

ВРИ 3 - Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.

ВРИ 4 - Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

ВРИ – 5 Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

ВРИ 6 - Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.

ВРИ 7 - Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

ВРИ 8 - Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

ВРИ 9 - Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

ВРИ 10 - Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

ВРИ 11 - Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

ВРИ 12 - Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

ВРИ 13 - Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

ВРИ 14 - Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

ВРИ 15 - Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

ВРИ 16 - Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

ВРИ 17 - Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке возрастания активности:

- ВРИ 8,17 (лечебно-оздоровительное, рекреационное назначение, для образовательных, административных, социальных и пр. объектов);
- ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению);
- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды);
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем);
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость).

Данные группировки характерны для активного рынка, т.е. рынка, где уровень делового и торговой активности высок, объем продавцов и покупателей достаточно велик, имеется конкуренция и существенный объем сделок. В Таблице ниже представлено сравнение представленных группировок видов разрешенного использования.

Таблица 2-19. Матрица корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на активном рынке

Категории объекта-аналога	Категории объекта оценки			
	ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,7
ВРИ 6,8,17	-	-	-	1,50
ВРИ 3,9	1,00	-	-	1,50
ВРИ 2,4	-	1,00	1,30	1,40

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Категории объекта-аналога	Категории объекта оценки			
	ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,7
ВРИ 1	-	0,77	1,00	1,10

Источник: Сборник корректировок Совета экспертов Рынка недвижимости. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017 г. В исследовании приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов- оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений, г. Омск, 2017 г.

Элемент сравнения – инженерно-геологические условия.

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается.

Анализ анкет, предоставленных экспертами , показал, что отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) неоднозначный показатель, т.е. разброс между ответами экспертов достаточно велик.

Это объясняется тем, что каждый участок имеет конкретные особенности рельефа, площадь изъянов относительно общей площади земельных участков, степень заболоченности и т.д.

При выборе расчетного значения корректировки на рельеф рекомендуется пользоваться помимо средних значений, значениями из расширенного интервала, гистограмм, а также данных по городам, выбирая те значения, которые в большей степени соответствуют фактическому состоянию участка.

Таблица 2-20. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы интервалов для элемента сравнения: инженерно-геологические условия.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,27	1,24	1,30
Земельные участки под объекты рекреацию			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,23	1,21	1,26
Наименование коэффициента	**Среднее**	**Расширенный интервал**	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,27	1,14	1,41
Земельные участки под объекты рекреацию			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,23	1,12	1,35

Элемент сравнения – наличие коммуникаций.

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

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество , газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация , отопление), которые, как правило , сгруппированы вместе . Разумеется, не все земельные участки включают в себя различные виды коммуникаций на этапе продажи.

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

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

зависит от наличия свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену земли, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно.

С точки зрения оценщика, в зависимости от конкретной ситуации поправка на наличие коммуникаций может быть аддитивной и мультипликативной.

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 2-21. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы интервалов для элемента сравнения: наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи	1,16	1,13	1,19
Наименование коэффициента	**Среднее**	**Расширенный интервал**	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи	1,16	1,05	1,29

Элемент сравнения - функциональное назначение земельного участка.

Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость земельных участков из категории земель населенных пунктов их функционального назначения (вида разрешенного использования). Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 2-22. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы интервалов для элемента сравнения: Функциональное назначение земельного участка

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Функциональное назначение земельного участка			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно - торговую застройку	0,62	0,58	0,66
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно - торговую застройку	1,01	0,97	1,05
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно - торговую застройку	0,67	0,63	0,71
Наименование коэффициента	**Среднее**	**Расширенный интервал**	
Функциональное назначение земельного участка			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно - торговую застройку	0,62	0,51	0,74

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно - торговую застройку	1,01	0,89	1,12
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно - торговую застройку	0,67	0,55	0,79

Сегмент рынка объектов недвижимого имущества индустриального назначения:

Индустриальная недвижимость – менее популярный сегмент рынка коммерческой недвижимости, отличающийся не столь высоким уровнем доходности и более длительным сроком окупаемости. Следовательно, спрос на данную недвижимость в регионе ограничен.

Основные ценообразующие факторы для объектов индустриальной недвижимости следующие:

- Местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
- Размещение относительно основных трасс; близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- Удобство подъезда;
- Окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- Ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки.
- Конструктивные особенности объекта.
- Функциональный состав объекта (соотношение холодных и оборудованных производственно-складских объектов, наличие офисной составляющей, наличие специализированных объектов производственно-складской недвижимости - склады- холодильники, морозильные камеры.
- Размер объекта.
- Инженерное оснащение.
- Физическое состояние объекта.
- Инфраструктура объекта: наличие ж/д ветки, наличие грузоподъемных механизмов, эстакад, грузовых лифтов и т. п.
- Расположение относительно красной линии.
- Ограниченность доступа к объекту.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов коммерческого назначения:

Качество прав.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав связывается со степенью обремененности объектов частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права. Максимальной стоимостью обладают участки под единым объектом, на праве собственности.

Величина корректировки на вид передаваемых прав может быть определена как капитализированная разница потерь, которые несет потенциальный собственник улучшений с земельным участком на праве аренды по сравнению с собственником улучшений с земельным участком на праве собственности. В данном случае корректировка на права рассчитывается как разница м/у капитализированным земельным налогом и капитализированными арендными платежами за земельный участок

Условия финансирования.

К типичным условиям сделки следует отнести сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, это сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

Особые условия.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обстоятельств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

Условия рынка.

Скидка на торг

Для рынка объектов недвижимости коммерческого назначения, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается.

Таблица 2-23 Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы интервалов

АКТИВНЫЙ РЫНОК			
Скидка на торг	**Среднее**	**Доверительный интервал**	
Цены предложения объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
Скидка на торг	**Среднее**	**Расширенный интервал**	
Цены предложения объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	7,0%	15,9%
НЕ АКТИВНЫЙ РЫНОК			
Скидка на торг	**Среднее**	**Доверительный интервал**	
Цены предложения объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
Скидка на торг	**Среднее**	**Расширенный интервал**	
Цены предложения объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
АКТИВНЫЙ РЫНОК			
Скидка на арендные ставки	**Среднее**	**Доверительный интервал**	
Арендные ставки объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
Скидка на арендные ставки	**Среднее**	**Расширенный интервал**	
Арендные ставки объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	5,2%	13,5%
Не АКТИВНЫЙ РЫНОК			
Скидка на арендные ставки	**Среднее**	**Доверительный интервал**	
Арендные ставки объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2%	15,4%
Скидка на арендные ставки	**Среднее**	**Расширенный интервал**	
Арендные ставки объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	8,9%	19,7%

Местоположение.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта недвижимости, является его местоположение. Местоположение объектов недвижимости характеризуется двумя критериями: ценовая зона (глобальное и локальное местоположение) и доступ к объекту.

Анализ влияния местоположения земельного участка на стоимость выполнен на основании Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Ценовая зона (глобальное местоположение, статус населенного пункта)

С точки зрения ценовых зон, выделяются крупные города области; населенные пункты, расположенные на сравнительно небольшом удалении от административного центра; районные центры с высоким стоимостным потенциалом; прочие населенные пункты с низким стоимостным потенциалом

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 2-24. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы интервалов

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение интервала	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
(I) Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,78	0,91
(III) Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,72	0,86
(IV) Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,67	0,85
(V) Окраины городов, промзоны	0,74	0,65	0,83
(VI) Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,72	0,88

Матрица коэффициентов

индустриальная застройка		**Объект-аналог**					
		I	**II**	**III**	**IV**	**V**	**VI**
Объект оценки	**I**	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,21
	II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
	III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99
	IV	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95
	V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93
	VI	0,80	0,94	1,05	1,05	1,08	1,00

Анализ влияния местоположения производственно-складской недвижимости выполнен на основании Раздела 2.4.4 настоящего Отчета.

Общая площадь (фактор масштаба).

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.

Поправка на площадь производственно-складской недвижимости определена по данным: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 2-25. Корректировка на фактор масштаба (площадь, размеры) объекты производственно-складского назначения (усредненные данные по России)

Площадь, кв.м.		**Объект-аналог**					
		0 - 300	**300 - 500**	**500 - 1000**	**1000 – 5000**	**5 000 -10000**	**Более 10000**
Объект оценки	0 - 300	1	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300 - 500	0,89	1	1,08	1,27	1,42	1,47
	500 - 1000	0,83	0,93	1	1,18	1,32	1,36
	1000 – 5000	0,7	0,79	0,85	1	1,12	1,15
	5 000 – 10 000	0,63	0,71	0,76	0,9	1	1,03
	Более 10 000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1

Таблица 2-26 **Корректирующие коэффициенты к ценам продажи производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Наличие железнодорожной ветки			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Доступ к объекту			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,80	0,92
Тип объекта			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах застройки	0,9	0,85	0,95
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83
Материал стен			
Отношение удельной цены / арендной ставки производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены / арендной ставки производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене / арендной ставкие такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63
Этаж расположения			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,73	0,9
Высота потолков			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5м. к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,83	0,98
Наличие грузоподъемных механизмов			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГМП, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГМП	0,89	0,84	0,94
Наличие холодильных камер			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене такого же объекта, не оборудованного холодильными камерами	1,22	1,14	1,30
Класс качества			
Отношение удельной цены (арендной ставки) складского объекта класса В, В+ к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта класса А, А+	0,85	0,77	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта класса С и ниже к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта класса А, А+	0,79	0,71	0,85
Физическое состояние объекта			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены объекта требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Функциональное назначение объекта и его частей			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,3
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйтсвенных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,68	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,30
Назначение частей производственно-складского комплекса			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,5	1,33	1,66
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

Прочие факторы, влияющие на величину арендной ставки сопоставимых объектов недвижимости

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г..

Таблица 2-27 **Корректирующие коэффициенты к арендной ставке производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов**

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Наличие железнодорожной ветки			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,21
Доступ к объекту			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,80	0,92
Тип объекта			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах застройки	0,91	0,87	0,96
Наличие отопления			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83
Материал стен			

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Отношение удельной цены / арендной ставки производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены / арендной ставки производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене / арендной ставкие такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63
Этаж расположения			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,73	0,9
Этаж расположения			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5м. к удельной цене арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,83	0,98
Наличие грузоподъемных механизмов			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГМП, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГМП	0,89	0,83	0,94
Наличие холодильных камер			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке такого же объекта, не оборудованного холодильными камерами	1,23	1,14	1,31
Класс качества			
Отношение удельной цены (арендной ставки) складского объекта класса В, В+ к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта класса А, А+	0,85	0,77	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта класса С и ниже к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта класса А, А+	0,79	0,71	0,85
Физическое состояние объекта			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80
Функциональное назначение объекта и его частей			
Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной арендной ставки специализированных сельскохозяйтсвенных объектов, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,67	0,86
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31
Назначение частей производственно-складского комплекса			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,33	1,70

Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34
Назначение частей промбазы			
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,55	0,43	0,67
Состав арендной ставки			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,12	1,26

Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 2-28. **Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости производственно-складского назначения**

Показатель	Активный рынок			Неактивный рынок		
	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Процент недозагрузки при сдаче в аренду						
Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	7,9%	18,8%	21,5%	13,1%	29,9%
Текущая доходность						
Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	7,8%	15,4%	13,4%	10,3%	16,5%

Таблица 2-29 **Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости производственно-складского назначения**

Показатель	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Величина операционных расходов в % от потенциального валового дохода			
Универсальные производственно-складские объекты	17,5%	11,4%	23,5%

2.4.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежат объекты оценки, определен как рынок универсальных производственно-складских объектов, расположенных в г. Нижневартовск.

Оцениваемая производственно-складская недвижимость, в зависимости от экономической деятельности, относятся к активному рынку недвижимости.

Рынок производственно-складской недвижимости ХМАО развит хорошо. Предложения о продаже объектов доступны в открытых источниках информации. Цены носят неравномерный характер.

На дату оценки рынок предложений к продаже и к аренде производственно-складской недвижимости в г. Нижневартовск развит хорошо. Общий объем предложения к продаже производственно-складской недвижимости (на 09.09.2019): 53 предложений. Общий объем предложения к аренде производственно-складской недвижимости: 41 предложений. Такой объем информации о ценах и арендных ставках является информативным, позволяющий определить наиболее достоверный ценовой диапазон.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Средняя стоимость продажи производственных и складских помещений зависит от местоположения и наличие инфраструктуры составляет 16 887 рублей. На рынке представлены в основном небольшие объекты по площади ОКС с земельными участками.

Средняя арендная ставка производственных и складских помещений зависит от местоположения и наличие инфраструктуры составляет 246,36 рублей/кв.м./месяц.

Цены показывают неравномерный характер. Максимальную стоимость за 1 кв. м имеют производственно-складские площади в составе не больших промышленных баз, имеющие в своем составе: производственные и складские здания, офисные помещения, различного рода подъемные механизмы (кран-балки, тельферы), ж/д тупики, вспомогательные здания и сооружения (котельные, трансформаторные подстанции, скважины), свободные от застройки земельные участи(для организации стоянок автотранспортных средств, складирования различных товаров), стоимость может достигать 20 – 35 тыс. руб./кв.м, минимальную – производственно-складские площади, в неудовлетворительном состоянии, неотапливаемые, преимущественно расположенные в составе крупных промышленных баз, стоимость на такие помещения колеблется от 3-12 тыс. руб./кв.м;

Среди населенных пунктов ХМАО наиболее высокие цены на производственно-складскую недвижимость зафиксированы в г. Сургут.

Большая часть помещений производственно-складского назначения – крупные промышленные базы, предложения отдельно-стоящих зданий производственно-складского назначения единичны;

Следует также учесть тот фактор, что при назначении цены продавец может придерживаться своего собственного мнения относительно стоимости объекта, ориентируясь на какие-то индивидуальные характеристики, что может вообще не отражать текущую ситуацию на рынке. В результате чего возникает вышеупомянутый неравномерный характер.

Рынок продажи земельных участков под промпроизводство в г. Нижневартовск развит слабо. В свободном доступе имеется ограниченное количество предложения на продажу свободных (незастроенных) земельных участков под промпроизводство.

В результате анализа представленных к продаже земельных участков под индустриальную застройку в районе расположения Объекта оценки наиболее вероятна в пределах – 667 до 944 руб./кв. м. Среднее значение представленного интервала 827 руб./кв. м.

В результате анализа представленных к продаже помещений производственно-складского назначения (единые объекты недвижимости) в г. Нижневартовск выявлено, что стоимость предложения к продаже наиболее вероятна в пределах – 7733 - 16455 руб./кв.м. (с учетом стоимости земельного участка). Среднее значение представленного интервала составило 11 544 руб./кв. м. В связи с индивидуальными особенностями объекта оценки и объектов-аналогов, необходимостью внесения корректировок при применении подходов к оценке, итоговая стоимость объекта оценки может отличаться от стоимости представленного диапазона в ту, или иную сторону.

В результате анализа представленных к аренде помещений производственно-складского назначения (единые объекты недвижимости) в г. Нижневартовск выявлено, что стоимость предложения к продаже наиболее вероятна в пределах 130 – 278 руб./кв.м./мес. (с учетом стоимости земельного участка). Среднее значение представленного интервала составило 198 руб./кв. м./мес. (до внесения корректировок). В связи с индивидуальными особенностями объекта оценки и объектов-аналогов, необходимостью внесения корректировок при применении подходов к оценке, арендная ставка объекта оценки может отличаться от стоимости представленного диапазона в ту, или иную сторону.

Цена предложения и арендная ставка зависят от местоположения, физического состояния зданий, состояния отделки, площади и т.д.

В процессе оценки оценщик будет использовать для расчетов объекты-аналоги, информация по которым представлена в настоящем разделе. ***Итоговая стоимость объекта оценки будет зависеть от индивидуальных особенностей объекта и может выходить из диапазона стоимостей, определенного в анализе рынка недвижимости.***

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

3 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ». При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Затратный подход

Затратный подход *(cost approach)* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18 ФСО №1)

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1)

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1)

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (п.24а ФСО №7).

Сравнительный подход

Сравнительный подход (*salescomparison approach)* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1)

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.16 ФСО №1)

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1)

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (п.22а ФСО №7).

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта- аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

аналогам.

Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1)

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО №1)

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1)

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (п.23а ФСО №7), когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает объект, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Принцип ожидания - принцип оценивания объекта, в соответствии с которым рыночная стоимость объекта равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых объектов, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

3.2 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим износом, функциональным или экономическим устареваниями, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Оценка рыночной стоимости объектов на основании затратного подхода производится на основании принципа замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему, самостоятельно создать объект равной желанности и полезности.

По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило воссоздать объект оценки с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Применение затратного подхода в существующих рыночных условиях может привести к существенному искажению результатов оценки, на основании чего оценщиком было принято решение отказаться от данного подхода.

Учитывая вышесказанное, затратный подход будет применен только для оценки одного объекта капитального строительства - Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46, так как данный ОКС является специализированным производственным сооружением, способен приносить доход лишь в составе производственно-складского комплекса и в связи с тем, что на рынке отсутствуют предложения о продаже аналогичных ОКС.

Доходный подход.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

Применение доходного подхода для оценки стоимости имущества требует наличия развитого рынка аренды аналогичных объектов или информации о функционировании и доходности аналогичных объектов.

Оценщиком проанализирован рынок аренды производственно-складских объектов в г. Нижневартовск и выявлено достаточное количество объектов-аналогов, расположенных вблизи оцениваемого объекта, позволяющих установить арендную ставку объекта оценки.

Величину ставки аренды объекта оценки определенную на основе открытых рыночных данных можно считать надежными и достоверными при одновременном выполнении следующих условий:

- сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте, что и объект оценки, либо введены обоснованные корректировки на местоположение;
- количество сопоставимых объектов – не менее 3;
- предельная ошибка интервального оценивания полученного результата не должна превышать 33%;
- объект оценки должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит (соответствующие выводы должны присутствовать в разделе анализа рынка).

Информация, приведенная в объявлениях о сдаче в аренду производственно-складских объектов г. Нижневартовск удовлетворяет вышеприведенным условиям, тем самым у оценщика существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить.

Доходный подход применяется, так как оцениваемые ОКС (часть объекта оценки), на дату оценки, соответствуют требованиям, которые предъявляются к объектам способных приносить доход.

Сравнительный подход.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества недавних продаж или предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

При оценке недвижимости, наилучший, в смысле точности оценки, результат дает сравнительный подход. Сравнительный подход отображает сложившиеся рыночные тенденции на дату оценки. Применение корректировок к ценам предложения, публикуемым в средствах массовой информации, повышает точность расчетов. При подборе объектов-аналогов оценщику необходимо учитывать как можно больше ценообразующих факторов с тем, чтобы, либо внести соответствующие поправки, либо подобрать объекты-аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными при одновременном выполнении следующих условий:

- сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте, что и объект оценки, либо введены обоснованные корректировки на местоположение;
- количество сопоставимых объектов – не менее 3;
- предельная ошибка интервального оценивания полученного результата не должна превышать 33%;
- объект оценки должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит (соответствующие выводы должны присутствовать в разделе анализа рынка).

Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости г. Нижневартовск, Оценщик пришел к выводу, что количество предложений к продаже объектов коммерческого назначения позволяет Оценщику

выполнить адекватные расчеты. Учитывая вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что при оценке рыночной стоимости единого объекта недвижимости целесообразно *применение сравнительного подхода*.

При применении подходов к оценке земельных участков оценщик руководствуется «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, в части, не противоречащей действующему законодательству, регулирующему оценочную деятельность

1. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод остатка основан на выделении избыточного дохода (дохода, приходящегося непосредственно на земельный участок). Применение данного алгоритма расчета для оценки земельных участков в составе единого объекта недвижимости некорректно, т.к. приводит к вырождению затратного подхода (стоимость по затратному подходу всегда будет зависеть от стоимости по доходному подходу). Метод остатка в целях данной оценки не применялся.

Метод распределения не применяется в настоящем отчете, так как при условии наличия информации по ценам предложения на продажу объектов недвижимости (застроенных земельных участков), оценщик, как правило, не имеет достаточной и достоверной информации по зданиям и сооружениям, инженерным коммуникациям (объемно-планировочные характеристики, характеристики конструктивных элементов, техническое состояние конструктивных элементов), что не позволяет обоснованно и доказательно рассчитать корректировки на улучшения земельного участка, так же отсутствует достаточная и достоверная информация о наиболее вероятной доле прав собственности на земельный участок в рыночной стоимости объекта недвижимости.

В рамках настоящей оценки элементы затратного подхода не применялись.

2. В сравнительном подходе существуют следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

– Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

– Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, аналогичными объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

– Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, аналогичными объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод выделения не применяется в настоящей оценке, так как при условии наличия информации по ценам предложения на продажу объектов недвижимости (застроенных земельных участков), оценщик, как правило, не имеет достаточной и достоверной информации по зданиям и сооружениям, инженерным коммуникациям (объемно-планировочные характеристики, характеристики конструктивных элементов, техническое состояние конструктивных элементов), что не позволяет обоснованно и доказательно рассчитать корректировки на улучшения земельного участка, так же отсутствует достаточная и достоверная

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

информация о наиболее вероятной доле права собственности на земельный участок в рыночной стоимости объекта недвижимости.

При оценке земельных участков, наилучший, в смысле точности оценки, результат дает метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж отображает сложившиеся рыночные тенденции на дату оценки. Применение корректировок к ценам предложения, публикуемым в средствах массовой информации, повышает точность расчетов.

Использование метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости земельных участков требует наличия достаточного количества недавних продаж участков, аналогичных оцениваемому. Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие ***выполняется***: в распоряжении оценщика имеется информация о ценах предложения к продаже земельных участков.

3. Методы доходного подхода: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

- Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

- Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

- Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод капитализации земельной ренты не может быть применен к определению рыночной стоимости объекта исследования, т.к. отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом расходы (например, затраты на создание улучшений земельного участка, затраты на разделение участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования).

Метод остатка основан на выделении избыточного дохода (дохода, приходящегося непосредственно на земельный участок). Применение данного алгоритма расчета для оценки земельных участков в составе единого объекта недвижимости некорректно, т.к. приводит к вырождению затратного подхода (стоимость по затратному подходу всегда будет зависеть от стоимости по доходному подходу). Метод остатка в целях данной оценки не применялся.

Метод предполагаемого использования не применялся, поскольку применение данного метода сопряжено с возможностью возникновения ошибок при прогнозировании временных рамок и объема необходимых для освоения участка финансовых ресурсов, будущих доходов. В условиях закрытости и нестабильности рынка недвижимости района сложно прогнозировать на перспективу поток доходов от продажи объекта недвижимости и сдачи его в аренду.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, так как есть возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Таким образом, рыночная стоимость объектов капитального строительства будет рассчитана с применением затратного (только для Объекта оценки №4), сравнительного подхода (для Объектов оценки №1, №2, №3 и №5) и доходного подхода (для Объектов оценки №1, №2, №3). Рыночная стоимость права аренды на земельный участок будет рассчитана в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, что позволяет реализовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

В соответствии с теорией оценки, сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, который говорит о том, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты - метод соотнесения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;
- метод сравнения продаж - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

В соответствии с п. 20 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно, следовательно, наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках метода сравнения продаж (предложений).

4.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход заключается в определении стоимости объекта по ценовой информации об аналогичных объектах и реализуется в методах прямого сравнения продаж и методе оценки на основе соотношения дохода и цены.

Метод прямого сравнения (метод сравнения продаж) состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирается один или несколько объектов-аналогов, для которых известны цены предложений или итоги коммерческих сделок. Цена объекта-аналога корректируется на различия в главных параметрах с помощью коэффициентов и поправок.

Метод оценки на основе соотношения дохода и цены (метод валового рентного мультипликатора). В качестве единиц сравнения используются следующие единицы сравнения: валовой рентный мультипликатор (ВРМ) и общий коэффициент капитализаций (ОКК).

Валовой рентный мультипликатор – это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта. Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход, а также в том случае, если этот вид дохода дает более объективную оценку.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Метод валового рентного мультипликатора обычно применяется при оценке небольших объектов коммерческого назначения (небольшие магазины, автомойки и т.п.). Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основывается на предположении, что существует прямая зависимость между продажной ценой объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

Наиболее часто в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости.

При анализе рынка продажи земельных участков на текущую дату в районе расположения объекта оценки, оценщиком были выявлены объекты-аналоги, сходные по своим характеристикам с оцениваемым объектом. Информация, представленная в объявлениях, является достаточной для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Учитывая данные обстоятельства, в рамках сравнительного подхода использован метод сравнения продаж.

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 объекта оценки и подобранных объектов-аналогов;
3. Сравнительный анализ. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;
5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом
6. Заключение по сравнительному подходу.

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый объект, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведено в разделе 2.4.5 настоящего отчета об оценке объекта оценки.

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки. К каждому объекту-аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с оцениваемым объектом по следующим ценообразующим факторам:

- имущественные права на земельный участок
- местоположение земельного участка
- площадь земельного участка
- категория земельного участка
- класс земельного участка
- наличие коммуникаций на земельном участке

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с оцениваемым земельным участком по ценообразующим факторам.

Отбор объектов-аналогов производится из свободных земельных участков, одного с оцениваемым земельным участком сегменту рынка, расположенные в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районах.

При отборе объектов-аналогов, для проведения расчетов, оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от оцениваемого объекта.

Оценщиком не используются самые дешевые и самые дорогие аналоги; аналоги которым, исходя из доступной рыночной информации, нет возможности внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам; аналоги которым требуется наибольшее количество корректировок, либо размер корректировки имеет значительный вес, что увеличивает погрешность расчетов; аналоги по которым отсутствует информация об имущественных правах.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь заключения имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Выбранные объекты-аналоги сведены оценщиком в единую таблицу, приведенные ниже. В данных таблице представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие стоимость оцениваемого земельного участка.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 4-1. Информация по земельным участкам, выбранным в качестве объектов сравнения

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения)	02.09.2019	20.08.2019	16.08.2019	28.08.2019
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Класс земельного участка	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Северный промузел	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, панель № 8	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Интернациональная 89, за территорией ГСК "Жигули"	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, панель №13
Площадь земельного участка, кв.м.	3600	3000	1800	8652
Наличие инженерных систем	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Наличие улучшений	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения
Цена предложения, руб.	3 200 000,00	2 000 000,00	1 700 000,00	7 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м.	889	667	944	809
Источник информации	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_1774503430	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1776866732	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_733738807	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_86_sot._promnaznacheniya_1294929919

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 4-2. Сравнение оцениваемого земельного участка с объектами-аналогами

Показатель	Оцениваемый земельный участок (часть из состава объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 29.10.2019	02.09.2019	20.08.2019	16.08.2019	28.08.2019
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Класс земельного участка	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Северный промузел	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, панель № 8	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Интернациональная 89, за	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, панель №13

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Показатель	Оцениваемый земельный участок (часть из состава объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14			территорией ГСК "Жигули"	
Район города	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
Сопоставимость с оцениваемым объектом		*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Площадь земельного участка, кв.м.	7 701	3 600	3 000	1 800	8 652
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*
Наличие инженерных систем	Коммуникации на участке	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Цена, руб.	-	3 200 000	2 000 000	1 700 000	7 000 000
Цена, руб./кв.м.	-	889	667	944	809
Источник информации	-	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_1774503430	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1776866732	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_733738807	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_86_sot._promnaznacheniya_1294929919

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Показатель	Оцениваемый земельный участок (часть из состава объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Заключение	-	*Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов*	*Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов*	*Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов*	*Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов*

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных данных

Обоснование использования лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта оценки с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Так как для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка будут использованы все объекты-аналоги, приведенные в таблице выше, то обоснования использования в расчетах лишь части доступных данных не требуется.

2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и подобранных объектов-аналогов.

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

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (п.22г ФСО №7).

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка:
  - квадратный метр – для небольших участков под застройку в населенном пункте;
  - сотка (100 кв.м.) – для участков под садоводство или ИЖС;
  - гектар (10 000 кв.м.) – для сельскохозяйственных и лесных угодий, для крупных коммерческих участков в населенном пункте.
- цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали);
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

За единицу сравнения выбрана стоимость за 1 квадратный метр земельного участка.

Обоснование выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.

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

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

Корректировка цен объектов-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:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (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);
- вид использования;
- местоположение объекта;
- площадь земельного участка;
- наличие инженерных систем;

– наличие улучшений.

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

3. Сравнительный анализ. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;

5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Для приведения объектов-аналогов к объектам оценки оценщиком рассчитаны корректировки. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога.

Анализ влияния состава передаваемых прав на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4-3 **Матрица корректирующих коэффициентов на передаваемые имущественные права**

Цены земельных участков под индустриальную застройку		**Объект-аналог**		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
Объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Передаваемые права объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка (не сопоставимы. Требуется внесение корректировки. Передаваемые права объектf-аналогf №4 и оцениваемого земельного участка не сопоставимы. Требуется внесение корректировки.

Таблица 4-4 **Корректировка на передаваемые имущественные права**

Объект	**Передаваемые имущественные права**	**Корректировка на передаваемые имущественные права**
Оцениваемый земельный участок	Право долгосрочной аренды	
Объект – аналог №1	Право собственности	0,840

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Объект – аналог №2	Право собственности	0,840
Объект – аналог №3	Право собственности	0,840
Объект – аналог №4	Право собственности	0,840

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. К условиям финансирования относят вид оплаты, условия кредитования, иные условия. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 4-5 **Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Объект	Вид оплаты	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Оцениваемый земельный участок	Обычные (денежные средства)	
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000

Условия продажи (предложения). К условиям продажи относят нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия продажи оцениваемого земельного участка типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,000.

Таблица 4-6 **Корректировка на условия продажи (предложения)**

Объект	Условия продажи (предложения)	Корректировка на условия продажи (предложения)
Оцениваемый земельный участок	Условия продажи типичные	
Объект – аналог №1	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия продажи типичные	1,000

Условия рынка. К условиям рынка относят изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия.

Изменения цен за период между датами сделки

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 также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

В случае, если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки.

Типичный срок экспозиции определен на основании справочника: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие

функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4-7 **Типичные сроки экспозиции**

Тип недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции, мес.
Земельные участки	Крупные	более 15 га	11
	Средние	1,1-1,5 га	6
	Небольшие	до 1 га	3

Дата предложения к продаже объектов-аналогов находится в рамках срока экспозиции для оцениваемого земельного участка. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 4-8 **Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки**

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Оцениваемый земельный участок	Дата оценки: 29.10.2019	
Объект – аналог №1	02.09.2019	1,000
Объект – аналог №2	20.08.2019	1,000
Объект – аналог №3	16.08.2019	1,000
Объект – аналог №4	23.08.2019	1,000

Наличие скидки к ценам предложений

Так как в качестве объектов-аналогов подобранны объекты, у которых в цену предложения к продаже включена комиссия риелторов, требуется введение корректировки на условия продажи.

Поправка на уторговывание определена на основании «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №22, 2018 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, табл. «Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ».

Таблица 4-9 **Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	**5,85**	**8,64**	**7,14**	**10,50**	**7,00**	**10,28**	**8,28**	**11,29**	**10,85**
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11	12-14	-	13-15	-	11-13	-	10-13	12-15

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	(9,5)	(13)		(14)		(12)		(11,5)	(13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в мае 2018 г.	**6,58**	**10,33**	**7,60**	**11,58**	**7,20**	**11,08**	**8,80**	**11,91**	**12,50**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.

К расчету принято среднее значение корректировки на уторговывание для земельных участков, расположенных в средних городах, в размере -12,5% или 0,875 к ценам предложения к продаже.

Таблица 4-10 **Корректировка на наличие скидки к ценам предложений**

Объект	Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Оцениваемый земельный участок	Цена сделки	
Объект – аналог №1	Предложение к продаже	0,875
Объект – аналог №2	Предложение к продаже	0,875
Объект – аналог №3	Предложение к продаже	0,875
Объект – аналог №4	Предложение к продаже	0,875

Класс и категория земельного участка

Категория оцениваемых земельных участков – земли населенных пунктов, как и у подобранных объектов-аналогов. Класс оцениваемых земельных участков – земли под индустриальную застройку. У объектов-аналогов класс земель аналогичный. По данным элементам сравнения введение корректировки не требуется. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 4-11 **Корректировка на класс земельного участка**

Объект	Категория земель	Класс земельного участка	Корректировка на категорию земель и класс земельного участка
Оцениваемый земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли под индустриальную застройку	
Объект – аналог №1	Земли населенных пунктов	Земли под индустриальную застройку	1,000
Объект – аналог №2	Земли населенных пунктов	Земли под индустриальную застройку	1,000
Объект – аналог №3	Земли населенных пунктов	Земли под индустриальную застройку	1,000
Объект – аналог №4	Земли населенных пунктов	Земли под индустриальную застройку	1,000
Объект – аналог №4	Земли населенных пунктов	Земли под индустриальную застройку	1,000

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Местоположение объекта. 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. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Анализ влияния местоположения земельного участка на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4-12 **Корректировка на местоположение**

Объект	Характеристики местоположения		Корректировка на местоположение
Оцениваемый земельный участок	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14	(V) Окраины городов, промзоны	
Объект – аналог №1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Северный промузел	(V) Окраины городов, промзоны	1,000
Объект – аналог №2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, панель № 8	(V) Окраины городов, промзоны	1,000
Объект – аналог №3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Интернациональная 89, за территорией ГСК "Жигули"	(V) Окраины городов, промзоны	1,000
Объект – аналог №4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, панель №13	(V) Окраины городов, промзоны	1,000

Площадь земельного участка. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к исследуемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта.

Согласно данным: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., уравнение зависимости стоимости 1 кв.м. земельных участков под индустриальную застройку от площади имеет вид:

$$y = 2{,}307x^{-0{,}121}$$

Формула 4-1

где y – удельный показатель,

x – площадь, кв. м.

Таблица 4-13 **Корректировка на площадь земельного участка**

Объект	Площадь земельного участка, кв.м.	y	Корректировка на площадь земельного участка
Оцениваемый земельный участок	7 701	0,7812	
Объект – аналог №1	3 600	0,8565	0,912
Объект – аналог №2	3 000	0,8756	0,892

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Объект	Площадь земельного участка, кв.м.	у	Корректировка на площадь земельного участка
Объект – аналог №3	1 800	0,9315	0,839
Объект – аналог №4	8 652	0,7703	1,014

Наличие коммуникаций на земельном участке. По данному элементу сравнения оцениваемые земельные участки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 4-14 **Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке**

Объект	Наличие коммуникаций на земельном участке	Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке
Оцениваемый земельный участок	Коммуникации на участке	
Объект – аналог №1	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	1,000
Объект – аналог №2	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	1,000
Объект – аналог №3	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	1,000
Объект – аналог №4	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	1,000

Наличие ж/д ветки. Коэффициент корректировки на наличие подведенных к земельному участку коммуникаций определен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4-15 **Корректировка на наличие ж/д ветки**

Объект	Среднее значение интервала	Нижняя граница интервала	Верхняя граница интервала
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичного участка без ж/д ветки	1,16	1,09	1,2

Дополнительные факторы, влияющие на выбор корректирующего коэффициента:
- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования земельного участка по назначению;
- влияние наличия железнодорожной ветки на спрос на земельные участки данного типа;
- характеристики и состояние железнодорожной ветки

Таблица 4-16 **Корректировка на наличие ж/д ветки**

Объект	Наличие ж/д ветки	Корректировка на наличие ж/д ветки
Оцениваемый земельный участок	Ж/д отсутствует	
Объект – аналог №1	Ж/д ветка отсутствует	1,000
Объект – аналог №2	Ж/д ветка отсутствует	1,000
Объект – аналог №3	Ж/д ветка отсутствует	1,000
Объект – аналог №4	Ж/д ветка отсутствует	1,000

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Наличие улучшений. Корректировка на наличие улучшений вносится, когда у объектов-аналогов и объекта оценки имеются различные улучшения. Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемыми земельными участками. Корректирующий коэффициент равен 1,000.

Таблица 4-17 **Корректировка на наличие улучшений**

Объект	Наличие улучшений	Корректировка на наличие улучшений
Оцениваемый земельный участок	Оценивается как незастроенный	
Объект – аналог №1	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №2	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №3	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №4	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 \ldots \times K_i$$ Формула 4-2

где **Рск** – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед.изм.;

P_n – первоначальная цена n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;

K_1, K_2,…K_i – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 4-18. Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка

Показатель	Объект оценки (часть объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена, руб.	-	3 200 000	2 000 000	1 700 000	7 000 000
Цена, руб./кв.м.	-	889	667	944	809
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректирующий коэффициент	-	0,840	0,840	0,840	0,840
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	747	560	793	680
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	747	560	793	680
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		747	560	793	680
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 29.10.2019	02.09.2019	20.08.2019	16.08.2019	28.08.2019
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		747	560	793	680
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректирующий коэффициент	-	0,875	0,875	0,875	0,875
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	653	490	694	595
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Класс земельного участка	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		653	490	694	595
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Северный промузел	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, панель № 8	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Интернациональная 89, за территорией ГСК "Жигули"	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, панель №13

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Показатель	Объект оценки (часть объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14				
Местонахождение	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	653	490	694	595
Площадь земельного участка, кв.м.	7 701	3 600	3 000	1 800	8 652
Корректирующий коэффициент		0,912	0,892	0,839	1,014
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		596	437	582	603
Наличие инженерных систем	Коммуникации на участке	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения	Коммуникации проходят рядом, есть возможность подключения
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		596	437	582	603
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		596	437	582	603
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		**596**	**437**	**582**	**603**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Уровень существенности определяется существующими методиками математической статистики, в частности с использованием коэффициента вариации, который широко применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации **(υ)** производится по формуле:

$$\upsilon = \frac{\sigma}{P_{ср}} \times 100\% \qquad \text{Формула 4-3}$$

где: **σ** - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;
$P_{ср.}$ - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{\alpha}(Pi - P_{ср})^2}{n-1}} \qquad \text{Формула 4-4}$$

где: **S^2** – дисперсия выборки, руб./ед.изм.;
n - количество элементов выборки;
Pi– i-е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

$$d = \frac{(P_{скi} - P_{ск})}{P_{ск}} \times 100\% \qquad \text{Формула 4-5}$$

где d – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;
Pi– i-е значение стоимости в выборке, руб./кв.м.
Pср – средневзвешенное значение в выборке, руб./кв.м.

Таблица 4-19 **Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки**

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Часть объекта оценки – земельный участок					
Объект – аналог №1	596	554,60	78,76	14,20%	7%
Объект – аналог №2	437				-21%
Объект – аналог №3	582				4,98%
Объект – аналог №4	603				8,75%

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна, и выбранная информация является достаточно надежной.

5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой коррекции (алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок) и валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{К_i}{\sum_{i=1}^{n} К_i} \qquad К_i = \sum_{j=1}^{m} |К_{ij}| \qquad ВК_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^{n} B_i}$$

Формула 4-6

где: **Bi** – вес i-го объекта-аналога;
Кi – абсолютная величина валовой корректировки i-го объекта-аналога;
Кij –величина j-й корректировки i-го объекта-аналога;
ВКi – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;
n – количество объектов-аналогов;
m – количество корректировок.

Таблица 4-20 **Определение стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода**

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Исходная стоимость, руб./кв.м.	889	667	944	809
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	596	437	582	603
Общая чистая коррекция, руб.	293	229	362	206
в % от цены продажи	33,0	34,4	38,4	25,5
Общая валовая коррекция, руб.	293,0	229,5	362,2	222,8
Вес объекта-аналога	0,749	0,738	0,708	0,806
Весовой коэффициент объекта-аналога	**0,250**	**0,246**	**0,236**	**0,269**
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м.	**556**			
Количество ед. измерения оцениваемого земельного участка, кв.м.	**7701**			
Стоимость оцениваемого земельного участка (округленно), руб.	**4 279 000**			

Полученные коэффициенты вариации скорректированной выборки считаются удовлетворительным (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения выбросов по минимумам и максимумам)[5].

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной стоимости объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная стоимость оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

[5] Источник информации: С. В. Грибовский, С. А. Сивец. Математические методы оценки стоимости недвижимости имущества; под ред. С. В. Грибовского, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Заключение о стоимости оцениваемого земельного участка

Так как оценщиком в рамках сравнительного подхода к оценке земельного участка применен один метод оценки, то выполнение предварительного согласования результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости сравнительным подходом не требуется.

Стоимость, полученная при применении метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, является промежуточным результатом оценки при применении сравнительного подхода.

Стоимость права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 7701 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301014:70, вид разрешенного использования: для размещения коммунальных, складских объектов, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14, по состоянию на 29 октября 2019г. составляет:

4 279 000 (Четыре миллиона двести семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.

4.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ОКС - ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ №1, №2, №3) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Оценщик имеет право самостоятельно применять методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Пункт 22д ФСО-7 в части использования методов оценки носит рекомендательный характер и не является исчерпывающим.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

От применения методов регрессионного анализа оценщиком решено отказаться, т.к. регрессионный метод моделирования стоимости предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных, которыми оценщик не располагает.

Применение качественных методов оценки не могут считаться достоверными, в виду субъективности и неточности расчетов.

При анализе рынка купли-продажи производственно-складских объектов г. Нижневартовск, выявлено достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами предложений.

Информация, представленная в объявлениях, является достаточной для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности

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

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;
5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом
6. Заключение по сравнительному подходу.

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведено в разделе 2.4.5 настоящего отчета об оценке объекта оценки.

В качестве аналогов будут использованы предложения по продаже производственных баз (ЕОН) состоящих из различных производственно-складских, административных, бытовых зданий, производственных сооружений, наиболее сопоставимые с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

При отборе объектов – аналогов, Оценщик предпринял следующие шаги:

Изучил состояние и тенденции развития рынка оцениваемого объекта. Выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу;

Собрал и проверил информацию по всем выявленным объектам, сопоставимым с оцениваемым, проанализировал собранную информацию и каждый объект сравнил с оцениваемым объектом по всем ценообразующим характеристикам (элементам сравнения).

В рамках настоящей оценки, применение сравнительного подхода, в соответствии с п. 22 ФСО №1 включало в себя следующие этапы:

а) выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

б) корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта- аналога по данному элементу сравнения;

в) согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.

На рынке недвижимости используют следующие единицы сравнения (Источник: Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.
):

- цена за 1кв. м общей площади (для земельных участков и строений);
- цена за 1 га (для земельных участков);
- цена за 1 сотку (для земельных участков);
- цена за 1 фронтальный метр (для строений);
- цена за 1 кв. м чистой площади сдаваемой в аренду (для земельных участков и строений);
- цена за 1 куб. м (для строений).

Таким образом, наиболее оптимальной единицей сравнения является единица измерения площади.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки выбрана единица сравнения – цена за 1 кв. м общей площади. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения коммерческой и жилой недвижимости приводится в рублях за 1 м^2);

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов сравнения);

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Прочие, из вышеперечисленных единиц сравнения не применялись, т.к. они не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка, не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов, не являются удельными характеристиками (удельными ценами), что неоправданно повышает зависимость этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора.

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с оцениваемым объектом.

При отборе объектов-аналогов, для проведения расчетов, оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Для определения размера рыночной стоимости, Оценщик подобрал 5 объектов- аналогов. Информация по объектам аналогам приведена в Таблица 4-21

Выбранные объекты-аналоги сведены оценщиком в единые таблицы, приведенные ниже. В данных таблицах представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие стоимость объекта оценки.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 4-21. Информация по объектам складского назначения, выбранным в качестве объектов аналогов

Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи		Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения) и оценки		21.08.2019	26.08.2019	21.08.2019	22.08.2019	02.09.2019
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)		Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Тип объекта		Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Функциональное назначение		Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Характеристики местоположения*		Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Лопарева, 2с1, ж/д ст. Нижневартовск-1, 6,30 км	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, ул ул Индустриальная	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, 12 км. Самотлорской дороги, ул. 3ПС дом 9	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Интернациональная улица, 8П	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Индустриальная улица, 17/1
Местонахождение в границах города		Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
Наличие железнодорожной ветки		Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
Наличие холодильных камер		нет	нет	нет	нет	нет
Материал стен	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	4 073,2	1 910,00	446,80	13,00	3 319,50
	Металлические	1 163,8	0	311,50	968,00	0,00
	Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	581,9	1 910,00	3 193,00	1 146,00	0,00
Этаж расположения		Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Наличие отопления	Отапливаемые, кв.м.	5 332,4	1910	2 335,20	2 127,00	3 319,50
	Не отапливаемые, кв.м.	486,5	0	1 616,10	0,00	0,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Обеспечен ГПМ, кв.м.	1 110,9	1 210,00	3 193,00	1 146,00	432
	Не обеспечен ГПМ, кв.м.	4 708,0	700,00	758,30	981,00	0,00
Назначение частей промбазы	производственно-складские помещения, кв.м.	4 898,3	1 210,00	3532,5	2 062,43	2 202,00

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
	административно-офисные, кв.м.	470,6	700,00	388,8	51,57	1 117,50
	бытовые помещения, кв.м.	450,0	0	30	13	0
Физическое состояние зданий	хорошее состояние, кв.м.	0,0	1 910,00	58,00	2 127,00	3 319,50
	удовлетворительное состояние, кв.м.	5 110,0	0,00	3 893,30	0,00	0,00
	неудовлетворительное состояние, кв.м.	708,9	0	0,00	0	0
Класс качества		С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
Площадь, кв.м.		5 818,90	1 910,00	3 951,30	2 127,00	3 319,50
Имущественные права на земельный участок		Собственность	Долгосрочная аренда	1,0 га - Собственность; 0,6 га - Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м.		19 740	4 910	16 000,00	23 375,00	8 000,00
Цена предложения, руб.		45 000 000	22 500 000	55 000 000	35 000 000	26 000 000
Цена предложения (ЕОН -единый объект недвижимости), руб./кв.м.		7 733	11 780	13 919	16 455	7 833
Источник информации		https://realty.yandex.ru/offer/6303922581227736970/#location	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-170643300	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_v_arendu_proizvodstvennuyu_bazu_230315437	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-1727699227	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-1181991739

Таблица 4-22. Сравнение оцениваемого объекта оценки (ЕОН) с объектами-аналогами

Показатель	Объекты оценки (ЕОН)	Объект-аналог (ЕОН) №1	Объект-аналог (ЕОН) №2	Объект-аналог (ЕОН) №3	Объект-аналог (ЕОН) №4	Объект-аналог (ЕОН) №5
Передаваемые имущественные права на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Собственность	Долгосрочная аренда	1,0 га - Собственность; 0,6 га - Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	*Не сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Показатель	Объекты оценки (ЕОН)	Объект-аналог (ЕОН) №1	Объект-аналог (ЕОН) №2	Объект-аналог (ЕОН) №3	Объект-аналог (ЕОН) №4	Объект-аналог (ЕОН) №5
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 29.10.2019	21.08.2019	26.08.2019	21.08.2019	22.08.2019	02.09.2019
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*
Функциональное назначение	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Лопарева, 2с1, ж/д ст. Нижневартовск-1, 6,30 км	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, ул ул Индустриальная	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, 12 км. Самотлорской дороги, ул. 3ПС дом 9	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Интернациональная улица, 8П	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Индустриальная улица, 17/1
Местонахождение в границах города	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Наличие железнодорожной ветки	Ж/дорожная ветка отсутствует	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Показатель	Объекты оценки (ЕОН)	Объект-аналог (ЕОН) №1	Объект-аналог (ЕОН) №2	Объект-аналог (ЕОН) №3	Объект-аналог (ЕОН) №4	Объект-аналог (ЕОН) №5
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Материал стен	-	-	-	-	-	-
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	545,50	4073,23	1910	446,8	13,00	3319,5
Металлические	286,20	1163,78	0	311,5	968,00	0,00
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	509,00	581,89	1910	3193	1 146,00	0,00
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*
Этаж расположения	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Наличие отопления	-	-	-	-	-	-
Отапливаемые, кв.м.	1 054,50	5 332,40	1 910,00	2 335,20	2 127,00	3 319,50
Не отапливаемые, кв.м.	286,20	486,50	0,00	1 616,10	0,00	0,00
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	*Не сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Наличие грузоподъемных механизмов	-	-	-	-	-	-
Обеспечен ГПМ, кв.м.	1 054,50	1110,9	1210	3193	1146	432
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	286,20	4708	700	758,3	981	0
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*
Физическое состояние здания	-	-	-	-	-	-
хорошее состояние, кв.м.	1 054,50	0,00	1 910,00	58,00	2 127,00	3 319,50
удовлетворительное состояние, кв.м.	286,20	5 110,00	0,00	3 893,30	0,00	0,00
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	708,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*
Назначение частей промбазы	-	-	-	-	-	-
производственно-складские помещения, кв.м.	1 281,70	4 898,30	1 210,00	3 532,50	2 062,43	2 202,00
административно-офисные, кв.м.	0,00	470,60	700,00	388,80	51,57	1 117,50
бытовые помещения, кв.м.	59,00	450,00	0,00	30,00	13,00	0,00
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*
Класс качества	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Показатель		Объекты оценки (ЕОН)	Объект-аналог (ЕОН) №1	Объект-аналог (ЕОН) №2	Объект-аналог (ЕОН) №3	Объект-аналог (ЕОН) №4	Объект-аналог (ЕОН) №5
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Площадь, кв.м.	1 340,70	5 818,90	1 910,00	3 951,30	2 127,00	3 319,50	3 319,50
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		-	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*
Цена предложения, руб.			45 000 000	22 500 000	55 000 000	35 000 000	26 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.			7 733	11 780	13 919	16 455	7 833
Источник информации			https://realty.yandex.ru/offer/6303922581227736970/#location	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-170643300	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_v_arendu_proizvodstvennuyu_bazu_230315437	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-1727699227	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-1181991739

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Обоснование использования лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта оценки с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Оценщиком не использованы самые дешевые и самые дорогие аналоги; аналоги которым, исходя из доступной рыночной информации, нет возможности внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам; аналоги которым требуется наибольшее количество корректировок, что увеличивает погрешность расчетов.

В целях настоящей оценки выбрано 5 объектов-аналогов, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, не требующих значительных корректировок.

Так как для расчета рыночной стоимости объектов оценки будут использованы все объекты-аналоги, приведенные в таблице выше, то обоснования использования в расчетах лишь части доступных данных не требуется.

Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Анализируя основные элементы сравнения объектов аналогов, Оценщик пришел к следующим выводам:

Объекты аналоги предлагаются на праве собственности. Однако, земельные участки у объектов-аналогов оформлены как на праве собственности, так и на праве пользовании (аренда). Учитывая вышесказанное, требуется внесение корректировок.

Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми, особые условия отсутствуют. Условия финансирования сопоставимы. На основании этого корректировка на условия продажи и финансирования, а также на особые условия не применялась.

Объекты-аналоги представлены на продажу в форме публичной оферты. Требуется внесение корректировки. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле- продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Так как для анализа использовались цены предложений, Оценщики сочли необходимым учесть скидку на торг.

Дата предложения объектов аналогов: март - апрель 2019г., что сопоставимо с датой оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения не требуется.

Объекты-аналоги расположены в различных по статусу населенного пункта регионах, требуется внесение корректировки.

Объекты-аналоги различны по физическим характеристикам, в частности – общая площадь, физическое состояние. Требуется внесение корректировок.

Объекты-аналоги являются объектами производственно-складского назначения с различным составом разнофункциональных площадей. Требуется внесение корректировок.

Сравниваемые объекты различны по сервису и дополнительным элементам, в частности – наличием отопления, оснащенность грузоподъемными механизмами. Требуется внесение корректировок.

Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость отсутствуют.

Учитывая, что согласно теории оценки поправки на первые четыре группы факторов (качество прав, условия финансирования, особые условия и условия рынка) вносятся строго последовательно и в стоимостном выражении (Источник: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.), Оценщик данные факторы рассматривал и корректировал отдельно на первоначальном этапе.

2. 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.*

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (п.22г ФСО №7).

За единицу сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. отдельно стоящего здания.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

От прочих единиц сравнения оценщиком решено отказаться.

Обоснование выбора единицы сравнения:
- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для оцениваемых объектов и объектов-аналогов.

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

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (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);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения объекта-аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены объекта-аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;

5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Величины корректировок определяются прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Учитывая, что согласно теории оценки поправки на первые четыре группы факторов (качество прав, условия финансирования, особые условия и условия рынка) вносятся строго последовательно и в стоимостном выражении[6], Оценщик данные факторы рассматривал и корректировал отдельно на первоначальном этапе.

Передаваемые имущественные права на улучшения. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

В данном случае передаваемые права объектов-аналогов и оцениваемых ОКС не различаются. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Таблица 4-23 **Корректировка на передаваемые имущественные права (ОКС)**

Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Объект оценки (ОКС)	Право собственности	
Объект – аналог №1	Право собственности	1,000
Объект – аналог №2	Право собственности	1,000
Объект – аналог №3	Право собственности	1,000
Объект – аналог №4	Право собственности	1,000
Объект – аналог №5	Право собственности	1,000

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. К условиям финансирования относят вид оплаты, условия кредитования, иные условия. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 4-24 **Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (ЕОН)**

Объект	Вид оплаты	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Объект оценки (ЕОН)	Обычные (денежные средства)	
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000

Условия продажи (предложения). К условиям продажи относят нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия продажи оцениваемых объектов капитального строительства типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,000.

Таблица 4-25 **Корректировка на условия продажи (предложения) (ЕОН)**

[6] С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Объект	Условия продажи (предложения)	Корректировка на условия продажи (предложения)
Объект оценки (ЕОН)	Условия продажи типичные	
Объект – аналог №1	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия продажи типичные	1,000

Условия рынка. К условиям рынка относят изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия.

Изменения цен за период между датами сделки

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 также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

В случае, если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки.

Типичный срок экспозиции определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2017, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 4-26 **Типичные сроки экспозиции (ОКС)**

Тип недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции, мес.
Коммерческая недвижимость			
Встроенные помещения	Крупные	более 500 кв.м.	9
	Средние	151-500 кв.м.	5
	Небольшие	до 150 кв.м.	3
Здания	-	более 3000 кв.м.	10
	-	1001-3000 кв.м.	5
	-	до 1000 кв.м.	3
	-	50-100 кв.м.	4
	-	до 50 кв.м.	3

Типичный срок экспозиции для зданий от 1001 до 3000 кв.м. составляет 5 месяцев. Дата предложения к продаже объектов-аналогов не выходит за рамки типичного срока экспозиции. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 4-27 **Корректировка на условия продажи (предложения) (ЕОН)**

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Объект оценки (ЕОН)	Дата оценки 29.10.2019	
Объект – аналог №1	21.08.2019	1,000
Объект – аналог №2	26.08.2019	1,000
Объект – аналог №3	21.08.2019	1,000
Объект – аналог №4	22.08.2019	1,000
Объект – аналог №5	02.09.2019	1,000

Наличие скидки к ценам предложений

Так как в качестве объектов-аналогов подобранны объекты, у которых в цену предложения к продаже включена комиссия риелторов, требуется введение корректировки на условия продажи.

Поправка на уторговывание определена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А.

Таблица 4-28 **Значения скидок на торг на активном рынке (ЕОН)**

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	7,0%	15,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	6,6%	15,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	8,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	10,5%	21,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	7,1%	15,7%

272

Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.

В соответствии с фактическим использованием и анализом НЭИ, расчет объектов капитального строительства производится исходя из текущего использования – универсальный производственно-складской объект. Учитывая площадь, расположение объектов, и уровень спроса на подобные объекты в ХМАО, Оценщиком была принята скидка на торг как среднее значение расширенного интервала в размере - 11,5% или 0,885 (1-11,5%=0,885) к ценам предложения к продаже.

Таблица 4-29 **Корректировка на наличие скидки к ценам предложений (ЕОН)**

Объект	Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Объект оценки (ЕОН)	Цена сделки	
Объект – аналог №1	Предложение к продаже	0,8850
Объект – аналог №2	Предложение к продаже	0,8850
Объект – аналог №3	Предложение к продаже	0,8850
Объект – аналог №4	Предложение к продаже	0,8850
Объект – аналог №5	Предложение к продаже	0,8850

Местоположение объекта. 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. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Анализ влияния местоположения производственно-складской недвижимости выполнен на основании Раздела 2.4.4 настоящего Отчета.

Таблица 4-30 **Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости, по районам города по отношению к самому дорогому району (ЕОН)**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	**Среднее значение интервала**	**Расширенный интервал**	
Удельная цена			
(I) Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,84	0,94
(III) Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,76	0,88
(IV) Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,71	0,85
(V) Окраины городов, промзоны	0,75	0,68	0,83
(VI) Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,74	0,87

Таблица 4-31 **Матрицы коэффициентов**

Цены		**Объект-аналог**					
		I	**II**	**III**	**IV**	**V**	**VI**
Объект оценки	**I**	1,00	1,13	1,22	1,28	1,33	1,24
	II	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,10
	III	0,82	0,92	1,00	1,05	1,09	1,01
	IV	0,78	0,88	0,96	1,00	1,04	0,97
	V	0,75	0,85	0,92	0,96	1,00	0,93
	VI	0,81	0,91	0,99	1,03	1,07	1,00

Таблица 4-32 **Корректировка на местоположение (ЕОН)**

Объект	**Характеристики местоположения**	**Местонахождение в границах города**	**Корректировка на местоположение**
Объект оценки (ЕОН)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14	(V) Окраины городов, промзоны	
Объект – аналог №1	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Лопарева, 2с1, ж/д ст. Нижневартовск-1, 6,30 км	(V) Окраины городов, промзоны	1,000
Объект – аналог №2	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, ул ул Индустриальная	(V) Окраины городов, промзоны	1,000
Объект – аналог №3	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, 12 км. Самотлорской дороги, ул. 3ПС дом 9	(V) Окраины городов, промзоны	1,000
Объект – аналог №4	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Интернациональная улица, 8П	(V) Окраины городов, промзоны	1,000
Объект – аналог №5	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Индустриальная улица, 17/1	(V) Окраины городов, промзоны	1,000

Учитывая, что в качестве объектов-аналогов рассматривались объекты, имеющие различную плотность застройки, для более корректного расчета приняли решение выделить стоимость земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимого имущества. Стоимость земельного участка за единицу площади определена в Таблица 4-18 выше, по результатам сравнительного подхода (метода сравнения продаж), т.к. данный метод напрямую определяется стоимость оцениваемого объекта и является рыночным.

Выделение стоимости земельного участка в составе объекта обосновано, т.к. данную процедуру Оценщик проводит после проведения корректировок на I группу различия (качество прав, условия

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

финансирования, особые условия, условия рынка) и местоположение. Таким образом, к этому моменту стоимость земельных участков в составе объектов аналогов сопоставима с оцениваемом объектом по местоположению, и различается только по площади и качество прав, что в дальнейшем учтено при определении удельных показателей стоимости земельных участков объектов-аналогов.

Корректировка на передаваемые имущественные права земельного участка из состава единого объекта оценки (ЕОН).

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога.

Анализ влияния состава передаваемых прав на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4-33 **Матрица корректирующих коэффициентов на передаваемые имущественные права (земельный участок из состава ЕОН)**

Цены земельных участков под индустриальную застройку		**Объект-аналог**		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
Объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Передаваемые права объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка (не сопоставимы. Требуется внесение корректировки. Передаваемые права объекта-аналога №2 и №3 и оцениваемого земельного участка не сопоставимы. Требуется внесение корректировки.

Таблица 4-34 **Корректировка на передаваемые имущественные права (земельный участок из состава ЕОН).**

Объект	**Передаваемые имущественные права**	**Корректировка на передаваемые имущественные права**
Оцениваемый земельный участок из состава ЕОН	Право долгосрочной аренды	
Объект – аналог №1	Собственность	0,840
Объект – аналог №2	Долгосрочная аренда	1,000
Объект – аналог №3	1,0 га - Собственность; 0,6 га - Долгосрочная аренда	0,900
Объект – аналог №4	Собственность	0,840
Объект – аналог №5	Собственность	0,840

Корректировка на площадь земельного участка из состава единого объекта оценки (ЕОН). При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к исследуемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта.

Согласно данным: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., уравнение зависимости стоимости 1 кв.м. земельных участков под индустриальную застройку от площади имеет вид:

$y = 2{,}58x^{-0{,}103}$

Формула 4-7

где y – удельный показатель,

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

х – площадь, кв. м.

Таблица 4-35 **Корректировка на площадь земельного участка (земельный участок из состава ЕОН)**

Объект	Площадь земельного участка, кв.м.	у	Корректировка на площадь земельного участка
Оцениваемый земельный участок	7 701	1,0264	
Объект – аналог №1	19 740	0,9315	1,102
Объект – аналог №2	4 910	1,0751	0,955
Объект – аналог №3	16 000	0,9519	1,078
Объект – аналог №4	23 375	0,9155	1,121
Объект – аналог №5	8 000	1,0224	1,004

Корректировка на местоположение земельного участка из состава единого объекта оценки (ЕОН). 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. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Анализ влияния местоположения земельного участка на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4-36 **Корректировка на местоположение (земельный участок из состава ЕОН)**

Объект	Характеристики местоположения		Корректировка на местоположение
Объект оценки (земельный участок из состава ЕОН)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14	(V) Окраины городов, промзоны	
Объект – аналог №1	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Лопарева, 2с1, ж/д ст. Нижневартовск-1, 6,30 км	(V) Окраины городов, промзоны	1,000
Объект – аналог №2	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, ул ул Индустриальная	(V) Окраины городов, промзоны	1,000
Объект – аналог №3	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, 12 км. Самотлорской дороги, ул. 3ПС дом 9	(V) Окраины городов, промзоны	1,000
Объект – аналог №4	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Интернациональная улица, 8П	(V) Окраины городов, промзоны	1,000
Объект – аналог №5	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Индустриальная улица, 17/1	(V) Окраины городов, промзоны	1,000

Тип объекта. В качестве типа объекта (формата объекта) рассматривается расположение объекта относительно других объектов. При расположении объекта обособленно от других, он попадает в статус «отдельно стоящего здания», а также может быть смежным с другими помещениями с отдельно организованным входом с улицы, позволяющим самостоятельно регулировать поток клиентов, или через общие коридоры и проходы.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Анализ влияния типа объекта на стоимость выполнен на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А.

Таблица 4-37 **Значения корректирующих коэффициентов на тип объекта (ОКС)**

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах застройки	0,9	0,85	0,95

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:
- масштаб объекта
- площадь земельного участка, отнесенного к зданию
- этажность здания
- наличие обособленной территории
- наличие свободного доступа

Оцениваемые объекты капитального строительства представляют собой отдельно стоящие здания, как и подобранные объекты-аналоги. Корректировка по данному элементу сравнения составляет 1,00.

Таблица 4-38 **Корректировка на тип объекта (ОКС)**

Объект	Тип объекта	Корректировка на тип объекта
Объект оценки (ОКС)	Отдельно стоящее здание	
Объект – аналог №1	Отдельно стоящее здание	1,000
Объект – аналог №2	Отдельно стоящее здание	1,000
Объект – аналог №3	Отдельно стоящее здание	1,000
Объект – аналог №4	Отдельно стоящее здание	1,000
Объект – аналог №5	Отдельно стоящее здание	1,000

Функциональное назначение объекта и его частей

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок аренды по объектам общего (универсального) назначения.

Анализ влияния функционального назначения объекта и его частей на стоимость выполнен на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А.

Таблица 4-39 **Значения корректирующих коэффициентов на функциональное назначение объекта (ОКС)**

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, кудельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,3

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,68	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,3

По данному элементу сравнения введение корректировки не требуется. Корректирующий коэффициент составляет 1,00

Таблица 4-40 **Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей (ОКС)**

Объект	Функциональное назначение объекта и его частей	Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей
Объект оценки (ОКС)	Универсальный производственно-складской объект	
Объект – аналог №1	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №2	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №3	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №4	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №5	Универсальный производственно-складской объект	1,000

Назначение частей производственно-складского комплекса. Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения, производственно-складские помещения, вспомогательные здания.

Приведенные ниже корректирующие коэффициенты, служат для того, чтобы перейти от цены (арендной ставки) производственно-складской части объекта к ценам (арендным ставкам) его частей с прочим функциональным назначением.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 153

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,33	1,66
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,33	1,70
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

Матрица корректирующих коэффициентов на назначение частей производственно-складского комплекса

Матрицы коэффициентов

Таблица 154

цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	**АО часть**	**бытовая часть**
объект оценки	**ПС часть**	1,00	0,67	0,81
	АО часть	1,50	1,00	1,22
	бытовая часть	1,23	0,82	1,00

Игорь Александрович

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 4-41 **Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса (ОКС)**

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент
всего	1 340,70	1,00	**1,01**	5 818,90	0,92	**1,06**	1 910,00	1,00	**1,18**	3 951,30	0,99	**1,05**	2 127,00	0,99	**1,01**	3 319,50	1,00	**1,17**
ПС часть	1 281,70	0,96	0,96	4 898,30	0,84	0,84	1 210,00	0,63	0,63	3 532,50	0,89	0,89	2 062,43	0,97	0,97	2 202,00	0,66	0,66
АО часть	0,00	0,00	0,00	470,60	0,08	0,12	700,00	0,37	0,55	388,80	0,10	0,15	51,57	0,02	0,04	1 117,50	0,34	0,50
бытовая часть	59,00	0,04	0,05	450,00	0,08	0,10	0,00	0,00	0,00	30,00	0,01	0,01	13,00	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00
Коэффициент поправки						**0,955**			**0,854**			**0,961**			**0,997**			**0,865**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Наличие железнодорожной ветки. Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия железнодорожной ветки на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- характеристики и состояние железнодорожной ветки.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-42 **Матрица корректирующих коэффициентов на наличие железнодорожной ветки (ОКС)**

Цены производственно-складских объектов		**Объект-аналог**	
		оборудовано железнодорожной веткой	**без железнодорожной ветки**
Объект оценки	**оборудовано железнодорожной веткой**	1,00	1,15
	без железнодорожной ветки	0,87	1,00

Корректировка введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 4-43 **Корректировка на наличие железнодорожной ветки (ОКС)**

Объект	**Наличие железнодорожной ветки**	**Корректировка на наличие железнодорожной ветки**
Объект оценки (ЕОН)	Без железнодорожной ветки	
Объект – аналог №1	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №2	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №3	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №4	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №5	Без железнодорожной ветки	1,000

Материал стен. Корректировка на материал стен отражает разницу в цене строительства зданий с использованием различных материалов, что непосредственно влияет на долговечность службы строений.

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.)
- нормативная долговечность материала и год постройки жилого дома;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Анализ влияния материала стен на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 4-44 **Матрица корректирующих коэффициентов на материал стен (ОКС)**

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены/арендной ставки производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены/арендной ставки производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

Корректировка введена в соответствии с данными выше приведенной таблицы.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 4-45 **Корректировка на материал стен (ОКС)**

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент
всего	1 340,7	1,000	**0,79**	5 818,9	1,000	**0,86**	3 820,0	1,000	**0,89**	3 951,3	1,000	**0,78**	2 127,0	1,000	**0,61**	3 319,5	1,000	**1,00**
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	545,50	0,407	0,407	4 073	0,700	0,700	1 910	0,500	0,500	447	0,113	0,113	13,00	0,006	0,006	3 319,50	1,000	1,000
Металлические	286,20	0,213	0,088	1 164	0,200	0,082	0	0,000	0,000	312	0,079	0,032	968,00	0,455	0,187	0,00	0,000	0,000
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	509,00	0,380	0,296	582	0,100	0,078	1 910	0,500	0,390	3 193	0,808	0,630	1 146,00	0,539	0,420	0,00	0,000	0,000
Коэффициент поправки						**0,919**			**0,888**			**1,019**			**1,290**			**0,791**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Этаж расположения. 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 в наземной части здания больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- степень заглубленности помещений;
- уровень нахождения этажа относительно земли;
- удобство доставки груза в помещение, связанное с этажом;
- этажность здания.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-46 **Матрица корректирующих коэффициентов на этаж расположения (ОКС)**

Цены производственно-складских объектов		**Объект-аналог**	
		наземная часть	**наземная часть**
Объект оценки	**наземная часть**	1,00	1,21
	подземная часть	0,82	1,00

Таблица 4-47 **Корректировка на этажное расположение (ОКС)**

Объект	**Этажное расположение**	**Корректировка на этажное расположение**
Объект оценки (ОКС)	Наземная часть	
Объект – аналог №1	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №2	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №3	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №4	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №5	Наземная часть	1,000

Наличие отопления. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- качество устройств (центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии до потребителя;
- вид/характер тепловых носителей (вода, водяной пар и пр.);
- качество теплопотребляющих установок для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления;
- обеспечение гигиенических, санитарных и технологических нужд;
- технология обеспечения помещений горячим водоснабжением и отоплением.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 4-48 **Матрица корректирующих коэффициентов на наличие отопления (ОКС)**

Цены производственно-складских объектов		**Объект-аналог**	
		Отопление есть	**Отопление отсутствует**
Объект оценки	**Отопление есть**	1,00	1,32
	Отопление отсутствует	0,76	1,00

Корректировка на наличие отопления введена на основании вышеприведенной таблицы.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 4-49 **Корректировка на наличие отопления (ОКС)**

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент
всего	1 340,70	1,00	**0,95**	5 818,90	1,00	**0,98**	1 910,00	1,00	**1,00**	3 951,30	1,00	**0,90**	2 127,00	1,00	**1,00**	3 319,50	1,00	**1,00**
Отапливаемые, кв.м.	1 054,50	0,79	0,79	5 332,40	0,92	0,92	1 910,00	1,00	1,00	2 335,20	0,59	0,59	2 127,00	1,00	1,00	3 319,50	1,00	1,00
Не отапливаемые, кв.м.	286,20	0,21	0,16	486,50	0,08	0,06	0,00	0,00	0,00	1 616,10	0,41	0,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент поправки						**0,968**			**0,949**			**1,052**			**0,949**			**0,949**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Наличие ГПМ. Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя/арендатора объекта. Таким образом, наличие ГПМ является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- важность и значимость наличия ГПМ для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия ГПМ на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- характеристики и состояние ГПМ.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-50 **Матрица корректирующих коэффициентов на наличие ГПМ (ОКС)**

Цены производственно-складских объектов		**Объект-аналог**	
		не обеспеченно ГМП	**обеспеченно ГМП**
Объект оценки	**не обеспеченно ГМП**	1,00	0,89
	обеспеченно ГМП	1,12	1,00

Корректировка на наличие ГПМ введена на основании вышеприведенной таблицы.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 4-51 **Корректировка на наличие ГПМ (ОКС)**

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	Коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент
всего	1 340,70	1,00	**0,98**	5 818,90	1,00	**0,91**	1 910,00	1,00	**0,96**	3 951,30	1,00	**0,98**	2 127,00	1,00	**0,95**	432,00	1,00	**1,00**
Обеспечен ГПМ, кв.м.	1 054,50	0,79	0,79	1 110,90	0,19	0,19	1 210,00	0,63	0,63	3 193,00	0,81	0,81	1 146,00	0,54	0,54	432,00	1,00	1,00
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	286,20	0,21	0,19	4 708,00	0,81	0,72	700,00	0,37	0,33	758,30	0,19	0,17	981,00	0,46	0,41	0,00	0,00	0,00
Коэффициент поправки						**1,072**			**1,018**			**0,998**			**1,029**			**0,977**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Площадь. Цена 1кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Поправка на площадь определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А.

Таблица 4-52 **Корректирующие коэффициенты на площадь производственно-складской недвижимости (ОКС)**

Цены производственно-складских объектов		Объект-аналог					
		0 - 300	**300 - 500**	**500 - 1000**	**1000 – 5000**	**5 000 – 10 000**	**Более 10 000**
Объект оценки	**0 - 300**	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300 - 500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500 - 1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000 – 5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5 000 – 10 000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	Более 10 000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Корректировка введена в соответствии с данными выше приведенной таблицы.

Таблица 4-53 **Корректировка на площадь (ОКС)**

Объект	Площадь, кв.м.	Корректировка на площадь
Оцениваемый ЕОН	1 340,70	
Объект – аналог №1	5 818,9	1,120
Объект – аналог №2	1 910,0	1,000
Объект – аналог №3	3 951,3	1,000
Объект – аналог №4	2 127,0	1,000
Объект – аналог №5	3 319,5	1,000

Физическое состояние здания. 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 эксплуатации 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.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 4-54 **Матрица корректирующих коэффициентов на физическое состояние здания (ОКС)**

Цены производственно-складских объектов		**Объект оценки**		
		Хорошее состояние	**Удовлетворительное состояние**	**Неудовлетворительное состояние**
Объект-аналог	**Хорошее состояние**	1,00	1,23	1,72
	Удовлетворительное состояние	0,84	1,00	1,42
	Неудовлетворительное состояние	0,57	0,71	1,00

Корректировка на физическое состояние здания введена на основе данных выше представленных таблиц.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 4-55 **Корректировка на физическое состояние зданий (ОКС)**

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	Коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент
всего	1 340,7	1,0	**0,966**	5 818,9	1,0	**0,807**	1 910,0	1,0	**1,000**	3 951,3	1,0	**0,842**	2 127,0	1,0	**1,000**	3 319,5	1,0	**1,000**
хорошее состояние, кв.м.	1 054,5	0,8	0,787	0,0	0,0	0,000	1 910,0	1,0	1,000	58,0	0,0	0,015	2 127,0	1,0	1,000	3 319,5	1,0	1,000
удовлетворительное состояние, кв.м.	286,2	0,2	0,179	5 110,0	0,9	0,738	0,0	0,0	0,000	3 893,3	1,0	0,828	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,0	0,0	0,000	708,9	0,1	0,069	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000
Коэффициент поправки						**1,197**			**0,966**			**1,147**			**0,966**			**0,966**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Класс качества. Объекты складской недвижимости могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, по функциональному назначению. Склад может являться звеном в цепи движения продукции производственного назначения (склады сырья, готовой продукции, специализированные склады и т.д.), либо находиться на участке движения товаров народного потребления (товарные склады).

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации.

Сейчас принято различать складские помещения по классам «А», «В», «С».

Как известно, высококлассные объекты производственно-складского назначения в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные низкоклассные объекты.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- месторасположение;
- этажность;
- высота потолков;
- пролет;
- наличие инженерного оборудования (вентиляция, отопление и прочее оборудование, позволяющее создавать определенные климатические условия);
- наличие охранных систем и систем пожаротушения, видеонаблюдения;
- высота расположения полов и наличие антипылевого покрытия;
- наличие определенного количества ворот докового типа, погрузочно-разгрузочных площадок, регулируемых по высоте;
- наличие площадок для маневрирования и стоянки грузового и легкового автотранспорта;
- наличие офисных, вспомогательных помещений и строений;
- наличие ограждения территории с круглосуточной охраной и многое другое.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-56 **Матрица корректирующих коэффициентов на класс качества (ОКС)**

Цены производственно-складских объектов		**Объект оценки**		
		А, А+	**В, В+**	**С и ниже**
Объект-аналог	**А, А+**	1,00	1,17	1,27
	В, В+	0,85	1,00	1,09
	С и ниже	0,79	0,92	1,00

Корректировка на класс качества введена на основе данных выше представленных таблиц.

Таблица 4-57 **Корректировка на класс качества (ОКС)**

Объект	**Класс качества**	**Корректировка на класс качества**
Объект оценки (ОКС)	С и ниже	
Объект – аналог №1	С и ниже	1,000
Объект – аналог №2	С и ниже	1,000
Объект – аналог №3	С и ниже	1,000
Объект – аналог №4	С и ниже	1,000
Объект – аналог №5	С и ниже	1,000

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 ... \times K_i$$ Формула 4-8

где **Рск** – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед.изм.;
P_n – первоначальная цена n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;
K_1, K_2,…K_i – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 4-58. Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов для оцениваемого единого объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения к продаже, руб.	-	45 000 000	22 500 000	55 000 000	35 000 000	26 000 000
Общая площадь, кв.м.	1 340,70	5 819	1 910	3 951	2 127	3 320
Площадь земельного участка, кв.м.	7 701,00	19 740	4 910	16 000	23 375	8 000
Стоимость за единицу площади, руб./кв.м.	-	7 733	11 780	13 919	16 455	7 833
Источник информации	-	https://realty.yandex.ru/offer/6303922581227736970/#location	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-170643300	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_v_arendu_proizvodstvennuyu_bazu_230315437	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-1727699227	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-1181991739
1. Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права (ОКС)		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		7 733	11 780	13 919	16 455	7 833
2. Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		7 733	11 780	13 919	16 455	7 833
3. Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		7 733	11 780	13 919	16 455	7 833
4. Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 29.10.2019	21.08.2019	26.08.2019	21.08.2019	22.08.2019	02.09.2019
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		7 733	11 780	13 919	16 455	7 833
5. Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,885	0,885	0,885	0,885	0,885

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		6 844	10 425	12 319	14 563	6 932
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Лопарева, 2с1, ж/д ст. Нижневартовск-1, 6,30 км	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, ул ул Индустриальная	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, 12 км. Самотлорской дороги, ул. 3ПС дом 9	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Интернациональная улица, 8П	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Индустриальная улица, 17/1
Местонахождение в границах города	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		6 844	10 425	12 319	14 563	6 932
Физические характеристики						
Удельный показатель стоимости земельного участка, рассчитанный сравнительным подходом, руб. / кв.м.	555,6*					
Передаваемое право на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Собственность	Долгосрочная аренда	1,0 га – Собственность; 0,6 га – Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права (ЗУ)		0,840	1,000	0,900	0,840	0,840
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		467	556	500	467	467
Площадь земельного участка, кв.м.	7701	19 740	4 910	16 000	23 375	8 000
Корректировка на площадь земельного участка		1,102	0,955	1,078	1,121	1,004
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		514	530	539	523	469
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Лопарева, 2с1, ж/д ст.	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, ул ул Индустриальная	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, 12 км. Самотлорской дороги, ул. 3ПС дом 9	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Интернациональная улица, 8П	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Индустриальная улица, 17/1

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
	промышленный узел города, панель №14	Нижневартовск-1, 6,30 км				
Местонахождение в границах города	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		514	530	539	523	469
Скорректированная стоимость за объект, руб.	-	***39 825 000***	***19 912 500***	***48 675 000***	***30 975 000***	***23 010 000***
Скорректированная стоимость земельного участка, руб.	-	***10 150 296***	***2 604 320***	***8 626 177***	***12 230 489***	***3 748 168***
Скорректированная стоимость ОКС, руб.	-	***29 674 704***	***17 308 180***	***40 048 823***	***18 744 511***	***19 261 832***
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.	-	***5 100***	***9 062***	***10 136***	***8 813***	***5 803***
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		5 100	9 062	10 136	8 813	5 803
Функциональное назначение	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		5 100	9 062	10 136	8 813	5 803
Назначение частей производственно-складского комплекса	-	-	-	-	-	-
производственно-складские помещения, кв.м.	1 281,70	4 898,30	1 210,00	3 532,50	2 062,43	2 202,00
административно-офисные, кв.м.	0,00	470,60	700,00	388,80	51,57	1 117,50
бытовые помещения, кв.м.	59,00	450,00	0,00	30,00	13,00	0,00
Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса		0,955	0,854	0,961	0,997	0,865
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		4 868	7 736	9 742	8 783	5 017

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие железнодорожной ветки	Ж/дорожная ветка отсутствует	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
Корректировка наличие ж/д ветки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		4 868	7 736	9 742	8 783	5 017
Наличие отопления	-	-	-	-	-	-
Отапливаемые, кв.м.	1 054,50	5 332,40	1 910,00	2 335,20	2 127,00	3 319,50
Не отапливаемые, кв.м.	286,20	486,50	0,00	1 616,10	0,00	0,00
Корректировка на наличие отопления		0,968	0,949	1,052	0,949	0,949
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		4 713	7 340	10 249	8 333	4 760
Материал стен	-	-	-	-	-	-
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	545,50	4 073,23	1 910,00	446,80	13,00	3 319,50
Металлические	286,20	1 163,78	0,00	311,50	968,00	0,00
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	509,00	581,89	1 910,00	3 193,00	1 146,00	0,00
Корректировка на материал стен		0,919	0,888	1,019	1,290	0,791
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		4 332	6 519	10 445	10 747	3 763
Этаж расположения	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		4 332	6 519	10 445	10 747	3 763
Наличие грузоподъемных механизмов	-	-	-	-	-	-
Обеспечен ГПМ, кв.м.	1 054,50	1 110,90	1 210,00	3 193,00	1 146,00	432,00
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	286,20	4 708,00	700,00	758,30	981,00	0,00
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,072	1,018	0,998	1,029	0,977
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		4 644	6 634	10 419	11 056	3 674
Класс качества	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		4 644	6 634	10 419	11 056	3 674
Площадь, кв.м.	1 340,70	9 784,80	2 367,00	1 479,00	15 030,00	7 824,00

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на площадь		1,120	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		5 201	6 634	10 419	11 056	3 674
Физическое состояние здания	-	-	-	-	-	-
хорошее состояние, кв.м.	1 054,50	0,00	1 910,00	58,00	2 127,00	3 319,50
удовлетворительное состояние, кв.м.	286,20	5 110,00	0,00	3 893,30	0,00	0,00
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	708,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на физическое состояние объекта		1,197	0,966	1,147	0,966	0,966
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		**6 224**	**6 407**	**11 947**	**10 678**	**3 549**

*Данные из Таблица 4-20

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной арендной платы объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой коррекции (алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок) и валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^{n} K_i} \qquad K_i = \sum_{j=1}^{m} |K_{ij}| \qquad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^{n} B_i}$$ Формула 4-9

где: Bi – вес i-го объекта-аналога;
Ki – абсолютная величина валовой корректировки i-го объекта-аналога;
Kij –величина j-й корректировки i-го объекта-аналога;
BKi – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;
n – количество объектов-аналогов;
m – количество корректировок.

Таблица 4-59 **Определение стоимости объектов капитального строительства (ОКС)**

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Исходная стоимость, руб./кв.м.	7 733	11 780	13 919	16 455	7 833
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	6 224	6 407	11 947	10 678	3 549
Общая чистая коррекция, руб.	1 509	5 373	1 973	5 777	4 284
в % от цены продажи	-7,0	-235,5	-202,4	-402,0	-6,9
Общая валовая коррекция, руб.	5 292,9	5 601,7	6 433,2	11 222,2	4 283,6
Вес объекта-аналога	0,885	0,730	0,916	0,792	0,677
Весовой коэффициент объекта-аналога	**0,221**	**0,183**	**0,229**	**0,198**	**0,169**
Стоимость оцениваемых ОКС, руб./кв.м.	**7 998**				
Количество ед. измерения оцениваемых ОКС, кв.м.	**1 340,7**				
Стоимость оцениваемых ОКС (Объекты оценки №1, №2, №3) по сравнительному подходу, (округленно), руб.	**10 724 000**				

Заключение о стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Так как оценщиком в рамках сравнительного подхода к оценке ОКС применен один метод оценки, то выполнение предварительного согласования результатов с целью получения промежуточного результата оценки ОКС сравнительным подходом не требуется.

Стоимость, полученная при применении метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, является промежуточным результатом оценки при применении сравнительного подхода.

Стоимость объектов капитального строительства (**Объекты оценки №1, №2, №3**) рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 29 октября 2019г., составляет:

10 724 000 (Десять миллионов семьсот двадцать четыре тысячи) рублей 00 копеек.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

5 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

5.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОЙ ЕДИНИЦЫ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ОБЪЕКТА.

Согласно п. 24 г ФСО №7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. *Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;*
2. *Определение прибыли предпринимателя;*
3. *Определение износа и устареваний;*
4. *Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;*
5. *Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.*

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный Оценщиком не производился, в соответствии с заданием на оценку.

В процессе настоящей Оценки величина затрат на воспроизводство (замещение) улучшений (рассматриваемого в рамках настоящей оценки незавершенного строительством здания) определяется методом сравнительной единицы.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 кв.м полезной площади, $1м^3$ строительного объема, 1п.м., км и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта. Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$C= C_{in} \times N \times K \times ..... \times K_n,$$

где:

C_{in} - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте;

K_n – корректирующие коэффициенты.

В результате корректировки стоимости типового объекта на физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

Зачастую данный метод базируется на использовании изданий серии «**Справочник оценщика» «Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2014г., для условий строительства в Московской области» компании ООО «Ко-Инвест».**

Представленная в справочниках информация предназначается для использования при определении стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов, а также величины физического и функционального износа. Данные справочники могут быть также использованы при определении стоимости строительства на ранних стадиях инвестиционного процесса, при определении предполагаемой стоимости строительства на этапе подготовки к подрядным торгам, при расчетах затрат, необходимых для проведения всех видов ремонтных работ, при оценке объектов недвижимости.

При подготовке справочников использованы проектно-сметные материалы по типовым и индивидуальным проектам зданий, средние показатели затрат на привязку типовых проектов, укрупненные показатели стоимости строительства, а также результаты расчетов индексов цен в строительстве.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Данные справочники сгруппированы по назначению объектов недвижимости (Общественные здания, Жилые здания, Промышленные здания, Складские здания и сооружения и Сооружения городской инфраструктуры). В справочниках предусмотрена группировка по отраслям народного хозяйства или по видам зданий и сооружений.

По каждому из зданий-аналогов в справочнике содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения для базового региона (Московской области). Единицей измерения может выступать $1м^2$, $1м^3$ или иной проектный параметр. Показатели приведены на единицу измерения по сооружениям – в целом в рублях, по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях, и в процентах.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81 35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в текущие цены производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ. При актуализации показателей учтены положения о нормах накладных расходов и сметной прибыли, указанные в письмах Минрегиона России № 29630 ВК/19 от 26.11.2012 г. и Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 2536 ИП/12/ГС от 27.11.2012 г. (предыдущее издание 2011 года учитывает положения писем Минрегиона РФ № 3757‑КК/08 от 21.02.2011, № 6056‑ИП/08 от 17.03.2011). Стоимостные показатели зданий учитывают стоимость всего комплекса строительно-монтажных работ, включая монтаж внутренних инженерных систем от/до точек ввода/выпуска, монтаж и стоимость типового инженерного оборудования (в соответствии с данными в показателях), учитываемые главой 2 «Основные объекты строительства». При производстве работ в особых условиях к показателям стоимости следует применять коэффициенты, приводимые в таблице Коэффициенты на условия производства работ. Коэффициенты определены по типам конструктивных систем и применяются к итогу стоимости по объекту. Применение коэффициентов должно быть обосновано условиями строительства (проектом).

<u>В справочных показателях стоимости УЧТЕН следующий круг затрат</u>:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

б) накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ — в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов;

в) усредненная величина доначислений к стоимости (**Пспр**) от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты 1, 7–10, 12 глав сводного сметного расчета, а также непредвиденные работы и затраты:

•• предварительная планировка площадки строительства и очистка от мусора территории застройки;

•• благоустройство прилегающей территории в пределах участка, предусмотренного нормами проектирования (за исключением затрат на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применение данных раздела «Элементы благоустройства»);

•• временные здания и сооружения;

•• дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время;

•• затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;

•• средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;

•• затраты на проведение пусконаладочных работ;

•• содержание службы заказчика. Строительный контроль;

•• проектные работы;

•• изыскательские работы;

•• авторский надзор;

<u>В справочных показателях стоимости НЕ УЧТЕН ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства</u>:

•• плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также (или) выплата земельного налога (аренды) в период проектирования и строительства;

•• возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков,

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
•• затраты по отводу земельного участка, выдаче архитектурно-планировочного задания и выделению красных линий застройки;
•• затраты, связанные оплатой работ (услуг), выполняемых коммунальными и эксплуатационными организациями, по выдаче исходных данных на проектирование, технических условий и требований на присоединение проектируемых объектов к инженерным сетям и коммуникациям общего пользования, а также по проведению необходимых согласований проектных решений;
•• затраты на реализацию природоохранных мероприятий и компенсационных выплат;
•• компенсация стоимости сносимых (переносимых) строений и насаждений (выкупная цена), принадлежащих организациям и (или) физическим лицам, а также убытков, причиненных собственнику земельного участка и (или) жилого помещения его изъятием либо временным занятием;
•• и т.д.

В справочниках не учтен налог на добавленную стоимость.

Все здания-аналоги и сооружения в справочнике разделены на 17 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях. Разделение на конструктивные системы является авторской разработкой компании Ко-Инвест и связано с неравномерным ростом цен на основные конструктивные материалы.

Для группировки зданий и сооружений в зависимости от класса конструктивной системы, авторами Справочника был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий Оценщику определить стоимостной показатель в соответствии с классом конструктивной системы оцениваемого здания.

Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса конструктивной системы меняются в зависимости от функционального назначения здания.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений представлены в таблице ниже

ЗДАНИЯ

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1 а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

СООРУЖЕНИЯ

С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы
нерудных и бетона	КС-8
монолитного железобетона	КС-9
сборного железобетона	КС-10
конструкционной стали	КС-11
стальных труб	КС-12
древесины	КС-13
кабелей и проводов	КС-14
благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15

Скриншот Издания С. А. Табакова, А. В. Дидковская. «Жилые дома». Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия.

Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016г., стр. 13

В Справочниках учтены варианты исполнения сооружений и зданий в основном для класса качества Econom (экономичный). По отдельным объектам класс качества не указан в связи с отсутствием признаков, позволяющих провести разделение по качеству. Также имеется небольшая группа объектов, где выделено 5 классов качества: De luxe (люкс) (L), Standard (стандартный) (S), Econom (экономичный) (E), Minimum (малобюджетный) (M).

Оценка с использованием справочника выполняется в следующей последовательности:

1. подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;
2. определение конструктивной системы и класса качества объекта оценки;
3. подбор справочного объекта сравнения и составление таблицы сравнительных характеристик;
4. определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;
5. расчет количественных значений корректирующих коэффициентов;
6. расчет полной стоимости замещения объекта оценки на основе показателей пунктов «4» и «5».

1. Подготовка исходных данных об оцениваемом объекте

Исходные данные рассматриваемом имуществе содержатся в настоящем Отчете в разделе 8.

2. Определение конструктивной системы и класса качества объекта оценки

Для определения конструктивной системы и класса качества по предлагаемому классификатору, необходимо проставить наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом объекте.

Таблица 5-1 Выбор класса конструктивной системы

№ п/п	Объект оценки	Класс конструктивной системы
1	Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46	КС-11

3. Выбор объектов-аналогов

На выбор аналога оказывают влияние:

- функциональное назначение объекта;
- год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта;
- объемно-планировочные параметры:
- объем, м3;
- общая площадь, м2;
- этажность;
- наличие, тип и характеристики специального оборудования;
- преобладающие материалы, использованные для исполнения основных конструктивных элементов;
- типы установленных инженерных систем;
- класс конструктивной системы и качества объекта.

Таблица 5-2. Выбор объекта – аналога для рассматриваемого имущества

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Объект оценки	Объект-аналог
1	**Наименование объекта, код аналога**	Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.	Эллинги (Крановые Эстакады) открытые, М3.07.023.0001

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

		Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46	
2	**Назначение здания**	производственное сооружение	производственное сооружение
3	**Объемно-планировочные и функциональные параметры**		
	- Строительный объем, куб.м	-	-
	- Площадь застройки объекта, м2	672,3	-
	- Количество этажей	-	-
	- Преобладающая высота этажа, м	-	-
	- Наличие подземной части	-	-
	- Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно-стоящее или пристроенное)	-	-
4	**Особые функциональные отличия здания** (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т. п.)	-	-
5	**Преобладающий материал:**		
	- горизонтальных наружных конструкций	-	-
	- вертикальных наружных конструкций	-	-
	- фундаменты	Железобетонные сваи, железобетонный ростверк	Открытая металлическая крановая эстакада при ширине пролетов 27–33 м и высоте до подкрановых путей 27 м. площадь, свободная от стапельных плит, покрывается асфальтобетоном. Эстакада оборудуется пожарно-производственным водопроводом и электроосвещением
	- наружных стен	-	
	- внутренних стен	-	
	- перегородок	-	
	- перекрытия и покрытия	-	
	- кровли	-	
	- полов	-	
	- отделка потолков	-	
	- отделка внутренних стен и перегородок	-	
	-прочих конструкций	Колонны: Металлические конструкции составного сечения.	
6	**Класс конструктивной системы**	**КС-11**	**КС-11**
7	**Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)**	**сухие**	**сухие**
8	**Расчетное сопротивление грунта (кГс/см2)**	-	-
9	**Район сейсмичности (кол-во баллов)**	**6**	**6**
10	**Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования здания**		
	- водоснабжение холодное	-	+
	- водоснабжение горячее	-	+
	- канализация	-	+
	- отопление	-	+
	- вентиляция	-	+
	- кондиционирование	-	-
	- электроснабжение и освещение	+	+
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	-	-
	- слаботочные системы	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	-	-
11	**Класс качества объекта**	-	-
12	**Основная техническая характеристика (грузоподъемность крановой установки)**	**Максимальная грузоподъемность кранов 5 т**	**Максимальная грузоподъемность кранов 50 т**

13	**Источник информации**	Сведения Заказчика	Справочник УПСС "Магистральные сети и транспорт" 2014, стр. 216

Таблица 5-3. Расчет стоимости ОКС по затратному подходу

Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46

№ п/п	Наименование показателей и поправок	-	Здание-аналог код:
		-	Эллинги (Крановые Эстакады) открытые, М3.07.023.0001
1	2	3	5
1	**Справочный показатель стоимости объекта аналога , руб./кв.м.застройки**	Сс	9 620,00
2	**Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление)**		
	- на отсутствие части наружных стен	Сст	0,00
	- на различие в высоте этажа	Ch	0,00
	- на учет специальных работ и оборудования	Сос.	0
	- на отличия в прочности грунтов	Сфунд.	0
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов		0
	- на различие степени обводнения грунтов		0
	- на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем	Сотсут.	0
	- на различие в конструктивных решениях	Со	0,00
	Итого по первой группе поправок		***0***
Скорректированная стоимость с учетом первой группы поправок на 1 кв. м здания, руб.			***9 620,00***
3	**Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов**		
	- на различие в основной технической характеристике (округленно)	Котх	0,252
	- на сейсмичность	Ксейсм.	1
	- корректирующий коэффициент доначислений (К пз)	Кпз.	1
	- на региональное различие в уровне цен на ресурсы	Крег.-эк.	1,196
	- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	Кзон.-эк.	1
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз.	1
	- на изменение цен после издания справочника	Кинфл.	1,287
	- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс	1
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)		***К***	***0,3878***
Стоимость 1 кв.м. ОКС, руб.			**3 730,18**
			формула: = 0,3878 * 9620
4	**Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объекту-аналогу, руб.**		**2 507 800**
			формула: = 3730,18 * 672,3
5	**Прибыль предпринимателя, руб. [Данные из Таблицы 5-4]**		**1,0600**
6	**НДС, 20%**		**1,2000**
7	**Стоимость строительства по оцениваемому сооружению, руб.**		**3 189 834,87**
			формула: = 1,060 * 2507799,63 * 1,2
8	**Накопленный износ, % [Данные из Таблицы 5-5]**		**50,40%**
9	**Поправка относительная на фактическое состояние (накопленный износ) объекта, %**		**0,496**
10	**Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки с учетом накопленного износа, руб.**		**1 583 000**
			формула: = ОКРВВЕРХ.МАТ(п.7*п.9);1000)
11	**Доля выполнения объема работ на дату оценки**		**1,000**
12	**Рыночная стоимость ОКС, руб.**		**1 583 000**
			формула: = 1 * 1583000

4. Определение необходимых параметров, подлежащих корректировке

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

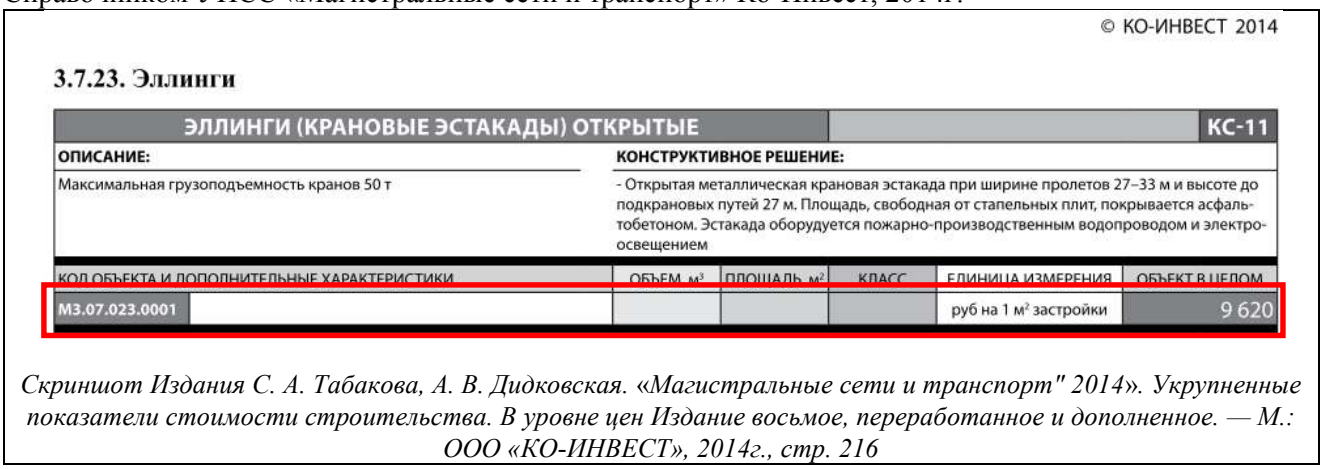
В результате сопоставления объектов оценки (ОКС) и объектов аналогов из справочника были выявлены параметры, влияющие на стоимость, и подлежащие корректировке.
Параметры, влияющие на стоимость, и подлежащие корректировке:

1. Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (Сст). Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным.
2. Поправка на различие в конструктивных элементах. Если техническое решение КЭ оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания, то стоимость оцениваемого элемента (Со) необходимо скорректировать.
3. Поправка на различие в высоте этажа (Ch).
4. Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем в оцениваемом здании.
5. Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2).
6. Регионально-экономическая поправка. Данная поправка позволяет пересчитать показатель в уровень стоимости сооружения/здания в конкретном регионе.
7. Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты издания справочника (Кинфл).

5. Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов

Пояснения к расчетам, представленным в таблицах выше

В Таблица 5-3, приведенной выше, по строке 1 приведена стоимость единицы в соответствии со Справочником УПСС «Магистральные сети и транспорт» Ко-Инвест, 2014г.


© КО-ИНВЕСТ 2014

3.7.23. Эллинги

ЭЛЛИНГИ (КРАНОВЫЕ ЭСТАКАДЫ) ОТКРЫТЫЕ				КС-11
ОПИСАНИЕ:	**КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:**			
Максимальная грузоподъемность кранов 50 т	- Открытая металлическая крановая эстакада при ширине пролетов 27–33 м и высоте до подкрановых путей 27 м. Площадь, свободная от стапельных плит, покрывается асфальтобетоном. Эстакада оборудуется пожарно-производственным водопроводом и электроосвещением			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
М3.07.023.0001				руб на 1 м² застройки	9 620

Скриншот Издания С. А. Табакова, А. В. Дидковская. «Магистральные сети и транспорт" 2014». Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Издание восьмое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014г., стр. 216

П. 2 Таблица 5-3. и П. 3 Таблица 5-3.

Произведен расчет первой группы поправок, выраженных в рублях на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление) , и второй группы поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов в соответствии с Раздел. 1 "Рекомендации по использованию" Сборника Ко-Инвест " Магистральные сети и транспорт, стр. 27-36, а также с помощью Приложения к изданиям КО-ИНВЕСТ 2016 года серии «Справочник Оценщика». Для условий строительства в Московской области, Россия, «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Порядок расчета, расчетные формулы и результат расчета поправок приведен в Таблица 5-4.

Таблица 5-4. Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов для оцениваемых ОКС.

Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46		
Первая группа поправок: Поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения здания		
Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания	**Сст**	
Показатель	**Объект оценки**	**Объект аналог**
Доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания, а	0	-
Справочная стоимость стен, приводимая в графе "Стены наружные с отделкой" таблиц стоимостных показателей, Сст_аналог	-	-
Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания , Сст	**0,00**	
формула расчета: Сст = -а * Сст_аналог		

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Источник: Раздел. 1 "Рекомендации по использованию" Ко-Инвест "Магистральные сети и транспорт" 2014, стр. 27-36		
Поправка на различие в высоте этажа	**Ch**	
Показатель	**Объект оценки**	**Объект аналог**
Удельный справочный показатель стоимости КЭ здания: Ц пер. (гр. «Перекрытия и покрытия»)	-	-
Удельный справочный показатель стоимости КЭ здания: Ц пол. (гр. «Полы»)	-	-
Удельный справочный показатель стоимости КЭ здания: Ц карк. (гр. «Каркас»)	-	-
Высота этажа объекта оценки, h o	-	-
Высота этажа объекта объекта аналога, h a	-	-
Поправка на различие в высоте этажа Ch	**0,00**	
формула расчета: Ch = (Цпер.+Цпол.+0,6*Цкарк.) * ((ha - ho)/ho)		
Источник: Раздел. 1 "Рекомендации по использованию" Ко-Инвест "Магистральные сети и транспорт" 2014, стр. 27-36		
Вторая группа поправок: Поправки, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
Поправка на разницу в грузоподъемности	**Ко**	
Показатель	**Объект оценки**	**Объект аналог**
Грузоподъемность крановой установки (Гкоо / Гкоа), т.	5	50
Значение коэффициента торможения цены	0,600	
формула:	= (ОТХ Объекта оценки/ОТХ Объекта аналога)^0,6	
Значение корректировки	**0,252**	
Регионально-экономическая поправка	**Крег.-эк.**	
Показатель	**Объект оценки**	
Класс конструктивной системы	КС-11	
Значение регионально-экономической поправки	**1,196**	
Источник: Региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений к справочной стоимости строительства определяется на основании Справочника УПСС «Магистральные сети и транспорт" Ко-Инвест, 2014г. по данным раздела 4. «Региональные коэффициенты стоимости строительства» (стр. 331)		
Изменение цен после издания справочника	**Кинфл.**	
Показатель	**Объект оценки**	
Наименование класса конструктивной системы здания	-КС-11	
Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на 01.01.2014г., рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (для Тюменской области)	6,408	
Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на 01.06.2019г., рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (для Тюменской области)	8,216	
Значение среднего регионального индекса на СМР 01.01.2014 - 01.06.2019	**1,282**	
формула:	= Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на 01.01.2014г., рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (для Тюменской области) / Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на 01.06.2019г., рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (для Тюменской области)	
Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на СМР в среднем по России на 2019-2022 гг. (за период июнь 2019 - октябрь 2019г.)	1,003	
Источник	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве", Выпуск №108, июнь 2019г.	
Значение коэффициента инфляции, Кинфл.	**1,287**	

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

формула:	= Значение среднего регионального индекса на СМР 01.01.2014 - 01.06.2019 x Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на СМР в среднем по России на 2019-2022 гг. (за период июнь 2019 - октябрь 2019г.)

П. 4 Таблица 5-3

Произведен расчет скорректированного показателя восстановительной стоимости по объекту-аналогу путем умножения скорректированной стоимости с учетом первой группы поправок на 1 кв. м здания на общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов).

П. 5 Таблица 5-3 – Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Согласно методике Санкт-Петербургского технического университета (СпБГТУ), разработанная профессором Е.С. Озеровым, Книга: “Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)”, под ред. В.И. Кошкина, М,:ИКФ "ЭКМОС", стр. 261[7], расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Расчет прибыли предпринимателя производится по формуле:

$$ПП = \frac{n \times y_a}{2}\left[1 + \frac{n \times y_a}{3} + \widetilde{C_0}\left(1 + \frac{2}{3}n \times y_a + \frac{2}{3}n^2 y_a^2\right)\right]$$

Формула 5-1

Где:

ПП – прибыль предпринимателя, %;
n – число лет (период) строительства;
Со = Са/С – доля авансового платежа в общей сумме платежей;
Y – годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Y – годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Годовая норма отдачи на вложенный капитал принимается неизменной на весь период строительства. Величина нормы отдачи для проектов с объектами недвижимости соответствует величине ставки кредитования нового строительства, так как риски возвратности кредита напрямую связаны со всеми видами рисков, свойственных проектам с недвижимостью, и премии за риски в кредитной ставке достаточно близки к премиям за те же риски в составе искомой величины нормы отдачи.

В настоящем отчете норма отдачи на капитал принята на уровне Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (http://www.cbr.ru/statistics/?PrtID=int_rat) и составила (на 15.10.2019г.): 11,03%.

n – число лет (период) строительства и Со = Са/С – доля авансового платежа в общей сумме платежей

Данные показатели определялись на основании СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» для идентичных объектов с учетом времени необходимого для поиска, приобретения и оформления соответствующей документации на земельный участок, получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

[7] Методика Санкт-Петербургского технического университета (СпБГТУ), разработанная профессором Е.С. Озеровым, Книга: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И.Кошкина, М,:ИКФ "ЭКМОС", стр. 261

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 5-5. Расчет прибыли предпринимателя.

Наименование	Значение
Число лет строительства, *(n, t)*	**0,7**
Доля авансовых платежей (норма задела в строительстве), *Co, d*	**50%**
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (*ya, R)*	**11,03%**
Прибыль предпринимателя, % *(ПП)*	**6,00%**

6. Расчет полной стоимости замещения объекта оценки

Для определения стоимости Объекта оценки с точки зрения затратного подхода необходимо вычесть из величины затрат, необходимых на замещение объекта (строка 6 расчетной таблицы) величину накопленного износа (строка 7 расчетной таблицы. Оценщиком произведена корректировка на **Коэффициент износа.**

В настоящем отчете применяется метод экономического возраста, который определяет величину физического износа по формуле:

Ифиз = (ЭВ / СЭЖ),
Формула 5-2

где:
Ифиз – физический износ, %;
ЭВ – эффективный возраст, лет;
СЭЖ – срок экономической жизни, лет.

Срок экономической жизни для здания и остальных сооружений определяется через годовую норму амортизации объекта:

СЭЖ = 100 / А,
Формула 5-3

где:
А – годовая норма амортизационных отчислений для данного вида имущества (определяется согласно «Положению о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» № ВГ-21-Д (ЕНАО)), % в год;
100 – величина полного износа объекта, %.

Эффективный возраст показывает состояние и полезность объекта. Эффективный возраст здания может быть меньше, чем его хронологический возраст, если здание эксплуатировалось надлежащим образом, имеет отличное качество отделки, или существует недостаток подобных зданий на рынке. В то же время, если здание долгое время не эксплуатировалось, находится в неудовлетворительном состоянии, затраты на требуемый ремонт больше, чем добавляемая при этом стоимость объекта, или объект не востребован рынком, – эффективный возраст здания может значительно превышать его хронологический возраст.

При определении эффективного возраста в ходе визуального осмотра, Оценщик отвечает на вопрос: сколько лет проживет здание до наступления момента, при котором оно не сможет воспринимать нагрузки, возникающие при его эксплуатации, от предполагаемого использования. По результатам визуального осмотра ОКС эффективный возраст зданий, по косвенным признакам, оценен для Объекта оценки №4 - в 12 лет.

Таблица 5-6

Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
Определение физического износа, Иф			
1	Год постройки	2007	Данные Заказчика
2	Шифр амортизационных отчислений	20210	Источник информации: [18]
3	Срок экономической жизни (СЭЖ), лет	24	Формула [5-3]
4	Хронологический возраст, лет	12	= (год оценки - год постройки)

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

5	Общее состояние основных конструктивных элементов	хорошее	см. раздел 2.1.2 настоящего Отчета
6	Эффективный возраст (ЭВ), лет	12	по косвенным признакам
7	Оставшийся срок жизни (Тост), лет	12	Тост = СЭЖ – ЭВ
8	Физический износ (Иф), %	50%	(ЭВ / СЭЖ) * 100

Расчет функционального (морального) устаревания

Функциональное устаревание – потеря стоимости собственности, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначалась. Функциональное устаревание является результатом внутренних свойств объекта собственности и связано с такими факторами, как конструкционные недостатки, избыточные операционные издержки, и проявляется в устаревшей архитектуре здания, удобствах планировки, инженерном обеспечении и т.д.

Объект капитального строительства удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме. По косвенным признакам установлено функциональное устаревание в размере 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание

Традиционными методами оценки внешнего устаревания являются:

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

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

Отсутствие развитого рынка недвижимости и сложившейся практики аренды недвижимости в месте расположения объекта оценки не позволяет корректно рассчитать внешний износ традиционными способами. По косвенным признакам установлено функциональное устаревание в размере 0%.

Вывод о рыночной стоимости, полученной в рамках затратного подхода:

Таким образом, в результате проведенного расчета методом однородного объекта (сравнительной единицы) в рамках затратного подхода, рыночная стоимость Объекта оценки №4 - Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46 (часть из состава объекта оценки), с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на дату оценки составляет округленно:

1 583 000 (Один миллион пятьсот восемьдесят три тысячи) рублей 00 копеек.

6 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим выражением по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Нижневартовск, выполненный в настоящем Отчете, показал, что предложения в аренду объектов, аналогичных оцениваемому, присутствуют в большом количестве, информация о ставках арендной платы и условиях аренды находится в открытом доступе, что позволяет спрогнозировать потенциальный доход от коммерческой эксплуатации Объекта оценки, соответственно Оценщик счел необходимым применение доходного подхода

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости определяется одним из следующих методов:

- метод прямой капитализации,
- метод дисконтирования денежных доходов,
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков доходов применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

6.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (ФСО №7).

Объекты оценки, на дату оценки, могут быть сданы в аренду в качестве коммерческой недвижимости.

Объект оценки, на дату оценки, может быть сдан в аренду в качестве коммерческой недвижимости. Имеющаяся информация о величине арендной ставки и типичных расходах, связанных с эксплуатацией оцениваемого объекта, позволяет применить доходный подход.

Объект не предполагает снос или реконструкцию. Ожидается, что недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени.

Поскольку недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени, постпрогнозный период не предусматривается.

Учитывая выше изложенное, в рамах доходного подхода применяется ***метод прямой капитализации***.

Метод прямой капитализации доходов - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость.

Формула для расчета стоимости объекта оценки имеет вид:

$$С_{дох} = \frac{ЧОД}{R}$$ Формула 6-1

где $С_{дох}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

В связи с тем, что в рамках доходного подхода применяется метод капитализации доходов, период прогнозирования составляет 1 год. В течении периода прогнозирования и в последующий период Объект оценки способен генерировать доход, т.к. является объектом коммерческого назначения, востребован на рынке, и значительный оставшийся срок экономической службы объекта позволяет ожидать его функционирования в течение продолжительного времени.

6.2 РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации производится в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода;
2. Определение убытков от вакансий и неплатежей (недозагрузка);
3. Определение действительного валового дохода = потенциальный валовой доход – недозагрузка;
4. Определение операционных расходов;
5. Определение чистого операционного дохода;
6. Определение ставки капитализации
7. Приведение потока ожидаемых доходов в стоимость на дату оценки
8. Расчет стоимости оцениваемого объекта

1. Определение потенциального валового дохода

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

ПВД = Zap x S x 12 Формула 6.2.1

где **ПВД -** потенциальный валовой доход, руб. в год;
Zap – ставка аренды для объекта оценки, руб./кв.м. в мес.;
S – площадь объекта оценки, кв.м.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду.

Для расчета арендного дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы, аналогичных по своим характеристикам оцениваемым.

Расчет ставки арендной платы

Расчет ставки арендной платы осуществлялся в следующей последовательности:

- Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов. Правила отбора доступного объема рыночных данных;
- Выбор элементов и единиц сравнения;
- Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
- Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;
- Определение весовых коэффициентов, определение итоговой величины арендной платы объекта оценки сравнительным подходом

Арендные ставки приняты на основании анализа рынка аренды нежилых помещений в регионе в зависимости от местоположения, размеров, конструктивных особенностей, состояния внутренней отделки помещений и предполагаемого наиболее эффективного использования объекта оценки.

Арендная плата – это форма экономических отношений, равноправных партнеров (собственники и арендаторы). По распределению стоимости в процессе использования арендного имущества, она выполняет функции – возмещенная стоимость объекта недвижимости, накопления, стимулирования трудовой активности и выступ одной из экономических форм реализации права собственности.

Выделяют 3 категории:

- Состав платежей;
- Размеры платежей;
- Способы расчетов.

Одним из главных принципов определения арендной платы, является возвратность арендованных средств с приростом или арендным процентом.

Вложение средств в развитие производства, является активные операции, поэтому вполне закономерно, что арендный процент должен быть выше банковского и включать часть дохода, который может быть получен при организации, использования взятого в аренду имущества. Таким образом, в состав арендной платы входят четыре экономических элемента:

- Амортизация отчисления.
- Средства на капитальный ремонт объекта, в зависимости от доли участия собственника в его проведение.
- Налог на имущество (НИ).
- Арендный процент (ПА).

Как правило, коммунальные платежи, электричество, уборка и телефония не включены в состав арендной платы, и платятся отдельно арендатором.

Арендные ставки определялись с применением метода сравнения продаж (предложений).

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Выполнение подбора аналогов, сдаваемых в аренду в районах, сопоставимых с районом расположения объекта оценки;
- Анализ отличий конструктивного и объемно-планировочного решения, физического состояния объектов сравнения с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка сравнимых;
- Анализ размера и структуры арендной ставки по объектам сравнения с целью их корректировки или исключения из списка сравнимых;
- Приведение ряда показателей стоимостей аренды сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости аренды исследуемого объекта.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана стоимость аренды за единицу площади (руб./кв.м./месяц). Стоимость аренды за единицу площади - наиболее распространенная единица сравнения. Применение данной единицы сравнения при оценке объектов коммерческой недвижимости позволяет расширить количество объектов-аналогов, и соответственно повысить качество расчетов. Стоимость аренды за единицу площади отражает текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости и позволяет отразить специфику объекта (местоположение, назначение, размер и т. д.).

Выбор объектов сравнения

Анализ предложений аренды на рынке коммерческой недвижимости производился с использованием данных риэлтерских агентств, информационно-аналитических интернет – порталов, печатных изданий.

Необходимо отметить, что сведения об условиях реально совершенных сделок аренды на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной сумме арендной платы предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В целях оценки анализировалась большая совокупность объектов – аналогов, предлагаемых в аренду. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких объектов аналогов.

Выборка по объектам аналогам приведена в главе 2.4.5 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».

В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты, наиболее сопоставимые по периоду предложения, местоположению, общей площади (фактор масштаба) и назначению. Объекты-аналоги, по которым не предоставлена вся информация о правовом статусе, в расчете не использовались.

Для определения размера рыночной стоимости, Оценщик подобрал 5 объектов аналогов.

Все приведенные арендные ставки по аналогам включают НДС, а также следующие операционные расходы: налоговые платежи, страховка объекта, оплата за услуги по управлению, расходы по капитальному ремонту объекта. Оплату услуг электроэнергии, коммунальных платежей, услуг связи, интернета, расходы по текущему ремонту помещений, расходы по охране и уборке несет чаще всего Арендатор.

Информация по объектам аналогам приведена в Таблице ниже.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов. Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый объект, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны.

Обоснование использования в отчете об оценке лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта оценки с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Выбранные объекты-аналоги сведены оценщиком в единые таблицы, приведенные ниже. В данных таблицах представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие величину арендной платы объектов оценки.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 6-1. Выбор и установление арендной ставки объектов-аналогов для объекта оценки

Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права		Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Условия финансирования		Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия аренды		Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения) и оценки		21.08.2019	24.08.2019	29.08.2019	02.09.2019	27.08.2019
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)		Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение		Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Характеристики местоположения*		Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, 12 км. Самотлорской дороги, ул. 3ПС дом 9	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Кузоваткина, 5с2	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 60 лет Октября, 4А/П	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 2ПС, 8с35	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Кузоваткина, 5с2
Наличие железнодорожной ветки		Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
Материал стен	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	446,80	1000	0,00	1 000,00	520,00
	Металлические	311,50	0	0	0	0
	Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	3 193,00	0	1000	0	0
Этаж расположения		Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Наличие отопления	Отапливаемые, кв.м.	2 335,20	1000	1000	1000	520
	Не отапливаемые, кв.м.	1 616,10	0	0	0	0
Наличие грузоподъемных механизмов	Обеспечен ГПМ, кв.м.	3 193,00	0	1 000,00	0,00	0,00
	Не обеспечен ГПМ, кв.м.	758,30	1000	0	1000	520
Физическое состояние здания	хорошее состояние, кв.м.	58,00	1000	1000	0	0
	удовлетворительное состояние, кв.м.	3 893,30	0	0,00	1 000,00	520,00

Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
	неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0	0	0	0
Назначение частей промбазы	производственно-складские помещения, кв.м.	3 532,50	840,0	1 000,00	1 000,00	520,00
	административно-офисные, кв.м.	388,80	160,0	0	0	0
	бытовые помещения, кв.м.	30,00	0,0	0	0	0
Уровень ремонта		Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный
Класс качества		С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
Площадь, кв.м.		3 951,30	1000	1000	1000	520
Коммунальные платежи**		Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены
Цена предложения, руб. в мес.		1 100 000	250 000	180 000	130 000	80 000
Цена предложения, руб./кв.м. в мес. (округленно)		**278**	**250**	**180**	**130**	**154**
Источник информации		https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_v_arendu_proizvodstvennuyu_bazu_230315437	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-nizhnevartovsk-182852090	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-nizhnevartovsk-257645937	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-nizhnevartovsk-1659927604	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_520_m_1073121335

Таблица 6-2. Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами

Показатель	Объект оценки (ОКС)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 29.10.2019	21.08.2019	24.08.2019	29.08.2019	02.09.2019	27.08.2019

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Показатель	**Объект оценки (ОКС)**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**	**Объект-аналог №5**
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена аренды	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Функциональное назначение	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, 12 км. Самотлорской дороги, ул. 3ПС дом 9	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Кузоваткина, 5с2	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 60 лет Октября, 4А/П	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 2ПС, 8с35	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Кузоваткина, 5с2
Район города	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
		-	-	-	-	-
Наличие железнодорожной ветки	Ж/дорожная ветка отсутствует	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	С ж/д веткой
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
		-	-	-	-	-
Материал стен	-	-	-	-	-	-
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	545,50	446,8	1000	0	1000	520
Металлические	286,20	311,5	0	0	0	0
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	509,00	3193	0	1000	0	0
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*	*Не сопоставимо*

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Показатель	**Объект оценки (ОКС)**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**	**Объект-аналог №5**
		(возможно введение корректировки)	*(возможно введение корректировки)*	*(возможно введение корректировки)*	*(возможно введение корректировки)*	*(возможно введение корректировки)*
Этажное расположение	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Наличие отопления	-	-	-	-	-	-
Отапливаемые, кв.м.	1 054,50	2335,2	1000	1000	1000	520
Не отапливаемые, кв.м.	286,20	1616,1	0	0	0	0
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*
Наличие грузоподъемных механизмов	-	-	-	-	-	-
Обеспечен ГПМ, кв.м.	1 054,50	3193	0	1000	0	0
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	286,20	758,3	1000	0	1000	520
Сопоставимость с оцениваемым объектом		*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*
Физическое состояние здания	-	-	-	-	-	-
хорошее состояние, кв.м.	1 054,50	58	1000	1000	0	0
удовлетворительное состояние, кв.м.	286,20	3893,3	0	0	1000	520
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0	0	0	0	0
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*
Назначение частей промбазы	-	-	-	-	-	-
производственно-складские помещения, кв.м.	1 281,70	3532,5	840,0	1000	1000	520
административно-офисные, кв.м.	0,00	388,8	160,0	0	0	0
бытовые помещения, кв.м.	59,00	30	0,0	0	0	0
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*
Уровень ремонта	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо* -	*Сопоставимо* -	*Сопоставимо* -	*Сопоставимо* -	*Сопоставимо* -
Класс качества	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Показатель	**Объект оценки (ОКС)**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**	**Объект-аналог №5**
		-	-	-	-	-
Площадь, кв.м. 1 340,70	3951,3	1000	1000	1000	520	520
Сопоставимость с оцениваемым объектом		*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*	*Не сопоставимо (возможно введение корректировки)*
Коммунальные платежи	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*	*Сопоставимо*
Цена предложения к аренде, руб./мес.	-	1 100 000	250 000	180 000	130 000	80 000
Цена предложения к аренде, руб./кв.м./мес.	-	278	250	180	130	154
Источник информации	-	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_v_arendu_proizvodstvennuyu_bazu_230315437	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-nizhnevartovsk-182852090	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-nizhnevartovsk-257645937	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-nizhnevartovsk-1659927604	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_520_m_1073121335

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении 11.

Анализируя основные элементы сравнения объектов аналогов, Оценщик пришел к следующим выводам:

Объекты аналоги предлагаются на праве аренды. Учитывая, что объект оценки, как и объекты сравнения, оформлен на праве аренды, введение корректировки не требуется.

Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми, особые условия отсутствуют. Условия финансирования сопоставимы. На основании этого корректировка на условия продажи и финансирования, а также на особые условия не применялась.

Объекты аналоги представлены на аренду в форме публичной оферты. Требуется внесение корректировки. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле- продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Так как для анализа использовались цены предложений, Оценщики сочли необходимым учесть скидку на торг.

Дата предложения объектов аналогов август-сентябрь 2019 г., что сопоставимо с датой оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения не требуется.

Объекты-аналоги расположены в г. Нижневартовск ХМАО, в районах города, имеющих различный уровень арендных ставок на производственно-складскую недвижимость, требуется внесение корректировок.

Объекты аналоги различны с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, в частности – общая площадь; наличие отопления; материал стен; наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ); физическое состояние. Требуется внесение корректировок

Объекты-аналоги являются объектами производственно-складского назначения с различным составом разнофункциональных площадей. Требуется внесение корректировок.

В арендную ставку объектов-аналогов включены следующие операционные расходы: налоговые платежи, страховка объекта, оплата за услуги по управлению, расходы по капитальному ремонту объекта. Оплату услуг электроэнергии, коммунальных платежей, услуг связи, интернета, расходы по текущему ремонту помещений, расходы по охране и уборке несет в разных случаях несет Арендатор или Арендодатель.

Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость, отсутствуют.

Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения объекта-аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены объекта-аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;
5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Величины корректировок определяются прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

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

В данном случае передаваемые права объектов-аналогов и объектов оценки не различаются. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 6-3 **Корректировка на передаваемые имущественные права (ОКС)**

Объект	**Передаваемые имущественные права**	**Корректировка на передаваемые имущественные права**
Оцениваемый объект (ОКС)	Право пользования на условиях договора аренды	
Объект – аналог №1	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №2	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №3	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №4	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №5	Право пользования на условиях договора аренды	1,000

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

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Таблица 6-4 **Корректировка на условия финансирования (ОКС)**

Объект	**Вид оплаты**	**Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**
Оцениваемый объект (ОКС)	Обычные (денежные средства)	
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000

Условия аренды (предложения). К условиям аренды относят нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Корректировка на условия аренды обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений арендатора и арендодателя. Как правило, условия аренды существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если арендодателю требуются наличные денежные средства, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на арендную плату объекта недвижимости.

Условия аренды объектов оценки типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,000.

Таблица 6-5 **Корректировка на условия аренды (предложения) (ОКС)**

Объект	**Условия аренды (предложения)**	**Корректировка на условия аренды (предложения)**
Оцениваемый объект (ОКС)	Условия аренды типичные	
Объект – аналог №1	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия аренды типичные	1,000

Условия рынка. К условиям рынка относят изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам аренды, иные условия.

Изменения цен за период между датами сделки

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

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 также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

В случае, если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки.

Типичный срок экспозиции определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2017, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 6-6 **Типичные сроки экспозиции (ОКС)**

Тип недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции, мес.
Коммерческая недвижимость			
Встроенные помещения	Крупные	более 500 кв.м.	9
	Средние	151-500 кв.м.	5
	Небольшие	до 150 кв.м.	3
Здания	-	более 3000 кв.м.	10
	-	1001-3000 кв.м.	5
	-	до 1000 кв.м.	3
	-	50-100 кв.м.	4
	-	до 50 кв.м.	3

Если дата предложения к аренде объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится.

Типичный срок экспозиции для зданий от 1001 до 3000 кв.м. составляет 5 месяцев. Дата предложения к продаже объектов-аналогов не выходит за рамки типичного срока экспозиции. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 6-7 **Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки (ОКС)**

Объект	**Дата сделки (предложения) и оценки**	**Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки**
Оцениваемый объект (ОКС)	Дата оценки 02.09.2019	
Объект – аналог №1	21.08.2019	1,000
Объект – аналог №2	24.08.2019	1,000
Объект – аналог №3	29.08.2019	1,000
Объект – аналог №4	02.09.2019	1,000
Объект – аналог №5	27.08.2019	1,000

Наличие скидки к ценам предложений

Так как в качестве объектов-аналогов подобранны объекты, у которых в цену предложения к аренде включена комиссия риелторов, требуется введение корректировки на условия продажи.

Поправка на уторговывание определена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 6-8 **Значения скидок на торг на не активном рынке (ОКС)**

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 176

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	6,3%	15,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,7%	5,6%	13,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,3%	6,4%	16,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,4%	8,5%	18,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,7%	5,9%	15,4%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	7,7%	4,3%	11,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	7,2%	3,9%	10,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,2%	4,5%	11,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,5%	6,2%	14,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	7,9%	4,5%	11,3%

Отчет Лумпов Игорь Александрович

285

Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.

В соответствии с фактическим использованием и анализом НЭИ, расчет объектов капитального строительства производится исходя из текущего использования – универсальный производственно-складской объект. Учитывая площадь, расположение объектов, и уровень спроса на подобные объекты в ХМАО, Оценщиком была принята скидка на торг как максимальное значение расширенного интервала в размере -11,1% или 0,889 (1-1,1%=0,889) к ценам предложения к продаже.

Таблица 6-9 **Корректировка на наличие скидки к ценам предложений (ОКС)**

Объект	Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Объект оценки (ЕОН)	Цена сделки	
Объект – аналог №1	Предложение к аренде	0,889
Объект – аналог №2	Предложение к аренде	0,889
Объект – аналог №3	Предложение к аренде	0,889
Объект – аналог №4	Предложение к аренде	0,889
Объект – аналог №5	Предложение к аренде	0,889

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Тип объекта. В качестве типа объекта (формата объекта) рассматривается расположение объекта относительно других объектов. При расположении объекта обособленно от других, он попадает в статус «отдельно стоящего здания», а также может быть смежным с другими помещениями с отдельно организованным входом с улицы, позволяющим самостоятельно регулировать поток клиентов, или через общие коридоры и проходы.

Анализ влияния типа объекта на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 6-10 **Значения корректирующих коэффициентов на тип объекта (ОКС)**

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Арендные ставки производственно-складских объектов			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах застройки	0,91	0,87	0,96

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- масштаб объекта
- площадь земельного участка, отнесенного к зданию
- этажность здания
- наличие обособленной территории
- наличие свободного доступа

Оцениваемые объекты капитального строительства представляют собой отдельно стоящие здания, как и подобранные объекты-аналоги. Корректировка по данному элементу сравнения составляет 1,00.

Таблица 6-11 **Корректировка на тип объекта (ОКС)**

Объект	Тип объекта	Корректировка на тип объекта
Объект оценки (ОКС)	Отдельно стоящее здание	
Объект – аналог №1	Отдельно стоящее здание	1,000
Объект – аналог №2	Отдельно стоящее здание	1,000
Объект – аналог №3	Отдельно стоящее здание	1,000
Объект – аналог №4	Отдельно стоящее здание	1,000
Объект – аналог №5	Отдельно стоящее здание	1,000

Функциональное назначение объекта и его частей

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок аренды по объектам общего (универсального) назначения.

Анализ влияния функционального назначения объекта и его частей на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 6-12 **Значения корректирующих коэффициентов на функциональное назначение объекта (ОКС)**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, кудельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,29
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,67	0,86
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31

По данному элементу сравнения введение корректировки не требуется. Корректирующий коэффициент составляет 1,00

Таблица 6-13 **Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей (ОКС)**

Объект	Тип объекта	Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей
Объект оценки (ОКС)	Универсальный производственно-складской объект	
Объект – аналог №1	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №2	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №3	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №4	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №5	Универсальный производственно-складской объект	1,000

Местоположение объекта. 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. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Анализ влияния местоположения производственно-складской недвижимости выполнен на основании Раздела 2.4.4 настоящего Отчета

Таблица 6-14 **Корректировка на местоположение (ОКС)**

Объект	Характеристики местоположения		Корректировка на местоположение
Объект оценки ОКС	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14	(V) Окраины городов, промзоны	
Объект – аналог №1	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, 12 км. Самотлорской дороги, ул. 3ПС дом 9	(V) Окраины городов, промзоны	1,000
Объект – аналог №2	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Кузоваткина, 5с2	(V) Окраины городов, промзоны	1,000

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Объект – аналог №3	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 60 лет Октября, 4А/П	Восточный	1,000
Объект – аналог №4	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 2ПС, 8с35	(V) Окраины городов, промзоны	1,000
Объект – аналог №5	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Кузоваткина, 5с2	(V) Окраины городов, промзоны	1,000

Наличие железнодорожной ветки. Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия железнодорожной ветки на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- характеристики и состояние железнодорожной ветки.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 6-15 **Матрица корректирующих коэффициентов на наличие железнодорожной ветки (ОКС)**

Арендные ставки производственно-складских объектов		**Объект-аналог**	
		оборудовано железнодорожной веткой	**без железнодорожной ветки**
Объект оценки	**оборудовано железнодорожной веткой**	1,00	1,15
	без железнодорожной ветки	0,87	1,00

Корректировка введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 6-16 **Корректировка на наличие железнодорожной ветки (ОКС)**

Объект	**Наличие железнодорожной ветки**	**Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей**
Объект оценки (ЕОН)	Без железнодорожной ветки	
Объект – аналог №1	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №2	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №3	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №4	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №5	Без железнодорожной ветки	1,000

Материал стен. Корректировка на материал стен отражает разницу в цене строительства зданий с использованием различных материалов, что непосредственно влияет на долговечность службы строений.

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.)
- нормативная долговечность материала и год постройки жилого дома;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Анализ влияния материала стен на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 6-17 **Матрица корректирующих коэффициентов на материал стен (ОКС)**

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

Корректировка введена в соответствии с данными выше приведенной таблицы.

Таблица 6-18. Матрица коэффициентов (ОКС)

Цены/арендные ставки		**Объект аналог**		
		капитальные	**сэндвич-панели**	**металлические**
Объект-оценки	**капитальные**	1	1,28	2,17
	сэндвич-панели	0,78	1	1,7
	металлические	0,46	0,59	1

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 6-19 **Корректировка на материал стен (ОКС)**

Показатели	Объект оценки (ОКС)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент
всего	4 269,4	1,000	**0,78**	3 951	1,000	**0,78**	1 000	1,000	**1,00**	1 000	1,000	**0,78**	1 000	1,000	**1,00**	520	1,000	**1,00**
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	0,00	0,000	0,000	446,80	0,113	0,113	1 000	1,000	1,000	0	0,000	0,000	1 000,00	1,000	1,000	520,00	1,000	1,000
Металлические	0,00	0,000	0,000	311,50	0,079	0,036	0	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	4 269,40	1,000	0,780	3 193,00	0,808	0,630	0	0,000	0,000	1 000	1,000	0,780	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000
Коэффициент поправки						**1,000**			**0,780**			**1,000**			**0,780**			**0,780**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Этажное расположение (для производственно-складской недвижимости). 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 в наземной части здания больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Корректировка на этажное расположение определена по данным справочника: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- степень заглубленности помещений;
- уровень нахождения этажа относительно земли;
- удобство доставки груза в помещение, связанное с этажом;
- этажность здания.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 6-20 **Значения корректирующих коэффициентов на этаж расположения для производственно-складской недвижимости (ОКС)**

Арендные ставки производственно-складских объектов		**Объект-аналог**	
		наземная часть	наземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,21
	подземная часть	0,82	1,00

Таблица 6-21 **Корректировка на этажное расположение (ОКС)**

Объект	**Этажное расположение**	**Корректировка на этажное расположение**
Объект оценки (ОКС)	Наземная часть	
Объект – аналог №1	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №2	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №3	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №4	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №5	Наземная часть	1,000

Наличие отопления. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- качество устройств (центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии до потребителя;
- вид/характер тепловых носителей (вода, водяной пар и пр.);
- качество теплопотребляющих установок для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления;
- обеспечение гигиенических, санитарных и технологических нужд;
- технология обеспечения помещений горячим водоснабжением и отоплением.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 6-22 **Значения корректирующих коэффициентов на наличие отопления (ОКС)**

Арендные ставки производственно-складских объектов		**Объект-аналог**	
		Отопление есть	Отопление отсутствует
Объект оценки	Отопление есть	1,00	1,32
	Отопление отсутствует	0,76	1,00

Корректировка на наличие отопления введена на основании вышеприведенной таблицы.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 6-23 **Корректировка на наличие отопления (ОКС)**

Показатели	Объект оценки(ОКС)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент
всего	4 269,4	1,000	**1,00**	3 951,3	1,000	**0,90**	1 000,0	1,000	**1,00**	1 000,0	1,000	**1,00**	1 000,0	1,000	**1,00**	520,0	1,000	**1,00**
Отапливаемые, кв.м.	4 269,4	1,000	1,000	2 335,2	0,591	0,591	1 000,0	1,000	1,000	1 000,0	1,000	1,000	1 000,0	1,000	1,000	520,0	1,000	1,000
Не отапливаемые, кв.м.	0,0	0,000	0,000	1 616,1	0,409	0,311	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000
Коэффициент поправки						**1,109**			**1,000**			**1,000**			**1,000**			**1,000**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Наличие ГПМ. Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя/арендатора объекта. Таким образом, наличие ГПМ является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- важность и значимость наличия ГПМ для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия ГПМ на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- характеристики и состояние ГПМ.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 6-24 **Матрица корректирующих коэффициентов на наличие ГПМ (ОКС)**

Арендные ставки производственно-складских объектов		**Объект-аналог**	
		не обеспеченно ГМП	**обеспеченно ГМП**
Объект оценки	**не обеспеченно ГМП**	1,00	0,89
	обеспеченно ГМП	1,12	1,00

Корректировка на наличие ГПМ введена на основании вышеприведенной таблицы.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 6-25 **Корректировка на наличие ГПМ (ОКС)**

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент
всего	4 269,4	1,000	**0,96**	3 951,3	1,000	**0,98**	1 000,0	1,000	**0,89**	1 000,0	1,000	**1,00**	1 000,0	1,000	**0,89**	520,0	1,000	**0,89**
Обеспечен ГПМ, кв.м.	2 689,40	0,630	0,630	3 193,00	0,808	0,808	0	0,000	0,000	1 000	1,000	1,000	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	1 580,00	0,370	0,329	758,30	0,192	0,171	1 000	1,000	0,890	0	0,000	0,000	1 000,00	1,000	0,890	520,00	1,000	0,890
Коэффициент поправки						**0,980**			**1,078**			**0,959**			**1,078**			**1,078**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Площадь. Цена 1кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Поправка на площадь определена по данным: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 6-26 **Корректирующие коэффициенты на площадь производственно-складской недвижимости (ОКС)**

Арендные ставки производственно-складских объектов		**Объект-аналог**					
		0 - 300	**300 - 500**	**500 - 1000**	**1000 – 5000**	**5 000 – 10 000**	**Более 10 000**
Объект оценки	**0 - 300**	**1,00**	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300 - 500	**0,89**	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500 - 1000	**0,83**	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000 – 5000	**0,70**	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5 000 – 10 000	**0,63**	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	Более 10 000	**0,61**	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Корректировка введена в соответствии с данными выше приведенной таблицы.

Таблица 6-27 **Корректировка на площадь (ОКС)**

Объект	**Площадь, кв.м.**	**Корректировка на класс качества**
Объект оценки (ОКС)	4 269,40	
Объект – аналог №1	3 951,3	1,000
Объект – аналог №2	1 000,0	1,000
Объект – аналог №3	1 000,0	1,000
Объект – аналог №4	1 000,0	1,000
Объект – аналог №5	520,0	0,850

Физическое состояние здания. 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 эксплуатации 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.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 6-28 **Значения корректирующих коэффициентов на физическое состояние здания (ОКС)**

Арендные ставки производственно-складских объектов		**Объект-аналог**		
		Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние
Объект оценки	Хорошее состояние	1,00	1,22	1,72
	Удовлетворительное состояние	0,82	1,00	1,41
	Неудовлетворительное состояние	0,58	0,71	1,00

Корректировка на физическое состояние здания введена на основе данных выше представленных таблиц.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 6-29 **Корректировки на физическое состояние здания (ОКС)**

Показатели	Объект оценки (ОКС)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент	м2	уд вес	коэффи-циент
всего	4 269,4	1,000	**0,82**	3 951,3	1,000	**0,82**	1 000,0	1,000	**1,00**	1 000,0	1,000	**1,00**	1 000,0	1,000	**0,82**	520,0	1,000	**0,82**
хорошее состояние, кв.м.	0,00	0,000	0,000	58,00	0,015	0,015	1 000,00	1,000	1,000	1 000,00	1,000	1,000	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000
удовлетворительное состояние, кв.м.	4 269,40	1,000	0,820	3 893,30	0,985	0,808	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	1 000,00	1,000	0,820	520,00	1,000	0,820
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000
Коэффициент поправки						**0,997**			**0,820**			**0,820**			**1,000**			**1,000**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Класс качества. Объекты складской недвижимости могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, по функциональному назначению. Склад может являться звеном в цепи движения продукции производственного назначения (склады сырья, готовой продукции, специализированные склады и т.д.), либо находиться на участке движения товаров народного потребления (товарные склады).

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации.

Сейчас принято различать складские помещения по классам «А», «В», «С».

Как известно, высококлассные объекты производственно-складского назначения в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные низкоклассные объекты.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- месторасположение;
- этажность;
- высота потолков;
- пролет;
- наличие инженерного оборудования (вентиляция, отопление и прочее оборудование, позволяющее создавать определенные климатические условия);
- наличие охранных систем и систем пожаротушения, видеонаблюдения;
- высота расположения полов и наличие антипылевого покрытия;
- наличие определенного количества ворот докового типа, погрузочно-разгрузочных площадок, регулируемых по высоте;
- наличие площадок для маневрирования и стоянки грузового и легкового автотранспорта;
- наличие офисных, вспомогательных помещений и строений;
- наличие ограждения территории с круглосуточной охраной и многое другое.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 6-30 **Матрица корректирующих коэффициентов на класс качества (ОКС)**

Арендные ставки производственно-складских объектов		**Объект-аналог**		
		А, А+	**В, В+**	**С и ниже**
Объект оценки	**А, А+**	1,00	1,17	1,27
	В, В+	0,85	1,00	1,09
	С и ниже	0,79	0,92	1,00

Корректировка на класс качества введена на основе данных выше представленных таблиц.

Таблица 6-31 **Корректировка на класс качества (ОКС)**

Объект	**Класс качества**	**Корректировка на класс качества**
Объект оценки (ОКС)	С и ниже	
Объект – аналог №1	С и ниже	1,000
Объект – аналог №2	С и ниже	1,000
Объект – аналог №3	С и ниже	1,000
Объект – аналог №4	С и ниже	1,000
Объект – аналог №5	С и ниже	1,000

Состав арендной ставки. Важным показателем при аренде недвижимости является наличие коммунальных платежей в составе арендной платы. Расходы за коммунальные услуги арендатор может оплачивать либо в составе арендной платы, либо отдельно от нее.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Корректировка на состав арендной ставки определена на основании: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.4.6 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 6-32 **Значения корректирующих коэффициентов на состав арендной ставки (ОКС)**

Арендные ставки производственно-складских объектов		**Объект-аналог**	
		С учетом коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Объект оценки	С учетом коммунальных платежей	1,00	1,19
	Без учета коммунальных платежей	0,84	1,00

Учет в ставке арендной платы коммунальных и прочих операционных платежей является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты-аналоги выставлялись с учетом данных платежей, это было бы обязательно указано в объявлении, в иных случаях оценщик исходит из допущения, что коммунальные платежи не включены в арендную ставку.

Корректировка на коммунальные платежи введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 6-33 **Корректировка на коммунальные платежи (ОКС)**

Объект	**Коммунальные платежи**	**Корректировка на коммунальные платежи**
Объект оценки (ОКС)	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	
Объект – аналог №1	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	1,000
Объект – аналог №2	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	1,000
Объект – аналог №3	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	1,000
Объект – аналог №4	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	1,000
Объект – аналог №5	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	1,000

Введение прочих корректировок не требуется. Подобранные объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки.

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет скорректированной арендной платы объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$Р_{ск} = Р_n \times К_1 \times К_2 \ldots \times К_i$$ Формула 6-2

где Рск – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед.изм.;

$Р_n$ – первоначальная цена n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 6-34 **Расчет скорректированной арендной платы объектов-аналогов для объекта оценки (ОКС)**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения к аренде, руб./кв.м./мес.		278	250	180	130	154
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		278	250	180	130	154
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		278	250	180	130	154
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		278	250	180	130	154
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 29.10.2019	21.08.2019	24.08.2019	29.08.2019	02.09.2019	27.08.2019
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		278	250	180	130	154
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
Корректировка на уторгование		0,889	0,889	0,889	0,889	0,889
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		247	222	160	116	137
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		247	222	160	116	137
Функциональное назначение	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		247	222	160	116	137
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, 12 км. Самотлорской дороги, ул. 3ПС дом 9	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Кузоваткина, 5с2	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 60 лет Октября, 4А/П	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 2ПС, 8с35	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Кузоваткина, 5с2
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		247	222	160	116	137
Наличие железнодорожной ветки	Ж/дорожная ветка отсутствует	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	С ж/д веткой
Корректировка на наличие железнодорожной ветки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		247	222	160	116	137
Наличие отопления	-	-	-	-	-	-
Отапливаемые, кв.м.	1 054,50	2335,2	1000	1000	1000	520
Не отапливаемые, кв.м.	286,20	1616,1	0	0	0	0
Корректировка на наличие отопления		1,052	0,949	0,949	0,949	0,949
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		260	211	152	110	130
Материал стен	-	-	-	-	-	-
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	545,50	446,8	1000	0	1000	520
Металлические	286,20	311,5	0	0	0	0

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	509,00	0,38	0,30	3 193,00	0,81	0,63
Корректировка на материал стен		1,028	0,801	1,027	0,801	0,801
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		268	169	156	88	104
Этаж расположения	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		268	169	156	88	104
Наличие грузоподъемных механизмов	-	-	-	-	-	-
Обеспечен ГПМ, кв.м.	1 054,50	3193	0	1000	0	0
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	286,20	758,3	1000	0	1000	520
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		0,998	1,097	0,977	1,097	1,097
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		267	185	152	96	114
Класс качества	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		267	185	152	96	114
Площадь, кв.м.	1 340,70	3 951,30	1 000,00	1 000,00	1 000,00	520,00
Корректировка на площадь		1,000	1,000	1,000	1,000	0,850
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		267	185	152	96	97
Физическое состояние здания	-	-	-	-	-	-
хорошее состояние, кв.м.	1 054,50	58,00	1 000,00	1 000,00	0,00	0,00
удовлетворительное состояние, кв.м.	286,20	3 893,30	0,00	0,00	1 000,00	520,00
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на физическое состояние объекта		1,169	0,962	0,962	1,173	1,173
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		312	178	146	113	114
Назначение частей промбазы	-	-	-	-	-	-
производственно-складские помещения, кв.м.	1 281,70	3 532,50	840,00	1 000,00	1 000,00	520,00
административно-офисные, кв.м.	0,00	388,80	160,00	0,00	0,00	0,00

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
бытовые помещения, кв.м.	59,00	30,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на площадь	-	0,961	0,935	1,010	1,010	1,010
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		300	167	148	114	115
Коммунальные платежи	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку
Корректировка на коммунальные платежи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		**300**	**167**	**148**	**114**	**115**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки доходным подходом:

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой коррекции (алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок) и валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^{n} K_i} \qquad K_i = \sum_{j=1}^{m} |K_{ij}| \qquad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^{n} B_i}$$ Формула 6-3

где: Bi – вес i-го объекта-аналога;
Ki – абсолютная величина валовой корректировки i-го объекта-аналога;
Kij –величина j-й корректировки i-го объекта-аналога;
BKi – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;
n – количество объектов-аналогов;
m – количество корректировок.

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов арендных ставок 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной арендной ставки объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная арендная ставка оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Таблица 6-35 **Определение арендной платы объектов оценки (ОКС)**

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
ОКС – Объекты оценки №1, №2 и №3					
Исходная стоимость, руб./кв.м.	278	250	180	130	154
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	300	167	148	114	115
Общая чистая коррекция, руб.	-21	83	32	16	39
в % от цены продажи	-7,7	33,3	17,8	12,2	25,3
Общая валовая коррекция, руб.	706,7	447,7	334,2	292,5	320,4
Вес объекта-аналога	1,095	0,588	0,780	0,850	0,687
Весовой коэффициент объекта-аналога	**0,274**	**0,147**	**0,195**	**0,212**	**0,172**
Арендная плата Объекта оценки (ОКС), руб./кв.м./мес.	**175,31**				

С учетом рассчитанной ставки арендной платы и площади объекта, ПВД от сдачи недвижимости в аренду составит:

Таблица 6-36 **Определение потенциального валового дохода (ОКС)**

Наименование показателя	Оцениваемый объект (ОКС)
Ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	179,45
Площадь, кв.м.	1 340,70
Потенциальный валовый доход, руб. в год	**2 887 059**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

2. Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки за простой и неполучение платежей из-за недоиспользования площадей.

Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляем по формуле:

$$\textbf{ДВД} = \textbf{ПВД} \times (1-К_{\text{недоисп.}}) \qquad \text{Формула 6.2.4}$$

где **ДВД** – действительный валовой доход, руб. в год,

$\textbf{К}_{\text{недоисп.}}$. – коэффициент недоиспользования имущества, учитывающий также скидки на простой и недополучение платежей.

На значение коэффициента использования могут оказывать влияние такие факторы, как тип оцениваемой недвижимости, уровень спроса на аренду помещений, местоположение и техническое состояние оцениваемого объекта.

Процент недозагрузки определен по данным: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	7,9%	18,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,7%	7,3%	18,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	8,2%	19,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	11,1%	24,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	7,2%	17,9%

Согласно анализу рынка, объект оценки относятся к активному рынку недвижимости.

Учитывая местоположение, функциональное назначение, площадь оцениваемых объектов, и уровень спроса на подобные объекты в ХМАО, к расчету принимается максимальное значение расширенного интервала коэффициента недозагрузки для активного рынка (Таблица 3 Источник: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.), равное 18,8%.

Действительный валовой доход составляет:

Таблица 6-37 **Определение действительного валового дохода (ОКС)**

Наименование показателя	**Оцениваемые объекты (ОКС)**
Потенциальный валовый доход, руб. в год	2 887 059,20
Коэффициент недоиспользования	18,8%
Действительный валовый доход, руб. в год	**2 344 292**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

3.Определение операционных расходов

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

При выборе конкретного значения операционных расходов оценщик учитывал наличие условно постоянных расходов на которых влияют: тип объекта (у встроенных помещений, как правило, они меньше); материал изготовления и специфику объекта (влияют на затраты, связанные со страховой премией); средняя заработная плата, специалистов, занимающихся управлением недвижимости, в данном регионе; место расположения объекта (на охраняемой территории или нет), условия обеспечения охраны объекта; организация уборки помещений, наличие договоров с клининговыми компаниями; требования по уборке территории.

Величина операционных расходов не рассчитывалась, а была принята в соответствии с данными: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 38

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,5%	11,4%	23,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,7%	11,6%	23,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,5%	12,5%	24,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,3%	11,7%	22,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	11,8%	23,9%

Игорь Александрович

Таблица 6-38 **Значение расходов на содержание объекта в % от потенциального валового дохода (ОКС)**

Расходы на содержание объекта в % от ПВД	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Универсальные производственно-складские объекты	17,5%	11,4%	23,5%

К расчету принято среднее значение расширенного интервала (на основании Анализа рынка) значение. Коэффициент операционных расходов для объекта оценки (ОКС) составляет 17,5% от ПВД, для универсальных производственно-складских объектов.

Из описания состава расходов следует, что в состав операционных расходов включаются все расходы на содержание объекта, за исключением коммунальных платежей («Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.).

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 6-39 **Определение операционных расходов (ОКС)**

Наименование показателя	Оцениваемый объект (ОКС)
Действительный валовый доход, руб. в год	2 344 292,07
Операционные расходы (ОР), % в год	17,5%
Операционные расходы (ОР), руб. в год	**410 251**

Величина чистого операционного дохода, генерируемого Объектами оценки, согласно формуле составляет:

3. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход - это действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных расходов и расходов по управлению).

ЧОД = ДВД – ОР Формула 6.2.5

где **ДВД** – действительный валовой доход, руб. в год;
ОР – операционные расходы, руб. в год.

Таблица 6-40 **Определение чистого операционного дохода (ОКС)**

Наименование показателя	Оцениваемый объект (ОКС)
Действительный валовый доход, руб. в год	2 344 292,07
Операционные расходы (ОР), руб. в год	410 251,11
Чистый операционный доход, руб. в год	**1 934 041**

4. Определение ставки капитализации

Ставка капитализации - параметр, по которому можно судить об отношении рыночной цены актива к чистой прибыли за определенный временной промежуток.

Ставка капитализации для производственно-складской недвижимости была принята в соответствии с данными: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 6-41 **Текущая доходность объектов недвижимости (ОКС)**

Показатель	Коллективное мнение сотрудников банков		
	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Универсальные производственно-складские объекты	12,8	10,1%	15,6%

Учитывая местоположение, функциональное назначение, площадь оцениваемых объектов, и уровень спроса на подобные объекты в ХМАО, к расчету принимается максимальное значение расширенного интервала текущей доходности (ставка капитализации) для активного рынка (Таблица 66 Источник: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.), равное 15,6%.

5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Метод прямой капитализации доходов - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость согласно формуле:

$$С_{дох} = \frac{ЧОД}{R}$$ Формула 6-6

Где:

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

$С_{дох}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;
ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;
R – ставка капитализации, %.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет:

Таблица 6-42 **Расчет рыночной стоимости доходным подходом (ОКС)**

Наименование показателя	**Объект оценки (ОКС)**
Чистый операционный доход, руб. в год	1 934 040,96
Ставка капитализации, %	15,6%
Рыночная стоимость ОКС (доходный подход к оценке), округленно, руб.	**12 398 000**

Заключение о стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках доходного подхода:

Так как оценщиком в рамках доходного подхода к оценке ОКС применен один метод оценки, то выполнение предварительного согласования результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости доходным подходом не требуется.

Стоимость, полученная при применении метода прямой капитализации в рамках доходного подхода, является промежуточным результатом оценки при применении доходного подхода.

Так как к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости был применен один метод оценки то от Оценщика не требуется указывать границы диапазона стоимости в рамках применяемых методов, отражать проведенный анализ и установление причины расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов), выполнять предварительное согласование результатов, полученных по различным методам, описание выводов, полученных на основании проведенных расчетов при использовании разных методов.

Стоимость объектов капитального строительства (Объект оценки №1, №2, №3), рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 29 октября 2019г. составляет:

12 398 000 (Двенадцать миллионов триста девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОКС С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Таблица 7-1 **Анализ достоинств и недостатков подходов к оценке**

Показатель	Достоинства подхода	Недостатки подхода
Доходный подход к оценке	Учитывает будущие изменения доходов, расходов Учитывает уровень риска (через ставку дисконта) Учитываются интересы и продавца	Сложность прогнозирования будущих результатов и затрат Возможно несколько норм доходности, что затрудняет принятие решения Не учитывает рыночную конъюнктуру
Сравнительный подход к оценке	Базируется на реальных рыночных данных. Отражает существующую практику продаж и покупок. Статистически обоснован. Позволяет вносить корректировки на отличия сравниваемых объектов. При наличии достаточного количества данных для анализа, прост в применении и даёт надёжные результаты, при наличии достаточного количества данных для анализа.	Точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчётах на основе сравнительного подхода. Для правильной оценки необходим большой объём информации и логический анализ скорректированных данных. В расчет принимается только ретроспективная информация

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Выводы, полученные на основании проведенных расчетов различными подходами

Ниже приведены промежуточные результаты оценки объекта оценки с применением различных подходов к оценке:

Таблица 7-2 **Промежуточные результаты оценки объекта оценки с применением различных подходов к оценке**

Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Недвижимое имущество (объекты капитального строительства) в количестве 3 (Трех) инвентарных единиц, принадлежащее Акционерному обществу «СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР БУРЕНИЯ» (ИНН 8603098777, ОГРН 1028600940774, дата присвоения 21.08.2002г.) на праве собственности	10 724 000	12 398 000	Не применялся

У оценщика отсутствуют данные для указания ориентировочных значений оцениваемого объекта с применением иных подходов к оценке, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Обоснование расхождений промежуточных результатов

Таблица 7-3 **Отклонение результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке стоимости объекта оценки (ОКС), от среднего значения**

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Среднее значение, руб.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Затратный подход	-	11 560 849	1 183 484	10,24%	-
Сравнительный подход	10 724 000				-7,24%
Доходный подход	12 397 698				7,24%

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

В качестве ориентира степени существенности расхождения, полученных промежуточных результатов, оценщиком принято 33% отклонение показателя рыночной стоимости, полученного в рамках каждого из подходов, от средней арифметической величины показателей рыночной стоимости, полученной в рамках каждого их подходов.

Так как отклонение между результатами оценки, полученными при применении различных подходов к оценке, от среднего значения не превышает 33%, то обоснования расхождений между подходами не требуется.

При расчете рыночной стоимости земельного участка (Объект оценки №5) под оцениваемыми объектами капитального строительства оценщиком был применен один подход к оценке – сравнительный. В настоящем отчете об оценке обоснование расхождений промежуточных результатов стоимости земельного участка не требуется.

При расчете рыночной стоимости Объекта оценки №4 - Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46, оценщиком был применен один подход к оценке - затратный. В настоящем отчете об оценке обоснование расхождений промежуточных результатов стоимости Объекта оценки №4 не требуется.

Описание процедуры согласования

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости недвижимости не является формальным актом и включает следующие основные этапы:

1. Анализ полноты и достоверности используемой для каждого подхода исходной информации.
2. Ранжирование примененных подходов оценки по критериям:
3. Определение ограничений оценки стоимости сверху и снизу.
4. Сопоставление полученного диапазона стоимости с данными по оценке погрешностей метода оценки, а также с другими дополнительными данными.
5. Принятие экспертного решения.

Обоснование выбора использования весов

Рыночная стоимость при оценке объекта представляет достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены, или каких - либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Для проведения стоимостной экспертизы используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры стоимости. МАИ реализуется в следующей последовательности:

1. Строится обратно симметричная матрица для выявленной приоритетности установленных критериев путем их пропорционального сравнения.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Элементом матрицы a(i,j) является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, которая оценивается по шкале относительной важности от 1 до 9. Оценки имеют следующий смысл:

Таблица 7-4 **Шкала относительной важности**

Интенсивность относительной важности	Определение
0	Несравнимы
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями
Обратные величины приведенных чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел, то при сравнении второго вида деятельности с первым получится обратная ему величина

2. Выбор критериев ранжирования и определение веса каждого критерия:

В качестве критериев ранжирования выделяют следующие параметры:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие достоверной информации для реализации метода;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Вес каждого критерия определяется по формуле среднего геометрического:

$$\mathbf{WK_a} = \sqrt[n]{\prod \mathbf{a_{ij}}} \qquad \text{Формула 7.1.1}$$

где: $\mathbf{WK_a}$ – вес каждого критерия;

$\mathbf{n}$ – количество критериев;

$\prod a_{ij}$ - произведение критериев i-ой строки j-ого столбца.

3. Расчет веса нормирования, который представляет собой итоговое значение весомости каждого критерия.

$$\mathbf{WN_a} = \frac{\mathbf{WK_a}}{\sum \mathbf{WK}} \times \mathbf{100\%} \qquad \text{Формула 7.1.2}$$

где: $\mathbf{WN_a}$ – нормированный вес критерия, %;

$\mathbf{WK_a}$ – вес каждого критерия;

$\sum WK$ – сумма веса всех критериев.

Описанная процедура повторяется при расчете весов подходов к оценке по каждому критерию (WPa).

4. Расчет итоговых весов каждого подхода к оценке.

Итоговые веса равны сумме произведения весов ценообразующих критериев и соответствующих им весов по каждому критерию. Расчет производится по формуле:

$$\mathbf{WI_n} = \sum (\mathbf{WN_a} \times \mathbf{WP_a}) \qquad \text{Формула 7.1.3}$$

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

где: **$WI_п$** - итоговый вес подхода, %.
WN_a – нормированный вес критерия, %;
WK_a – вес подхода по каждому критерию, %;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается суммированием произведения значений стоимости объекта оценки, полученной в рамках каждого подхода, на соответствующий вес подхода.

$$PC = \sum (WI_п \times C_i)$$ Формула 7.1.4

где: **PC** – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;
$WI_п$ - итоговый вес подхода, %.
C_i – стоимость объекта оценки, полученная в рамках i подхода, руб.

Обоснование выбора использования весов

Ниже построена матрица сравнения и рассчитаны значения приоритетов критериев:

Таблица 7-5 **Матрица сравнения критериев ранжирования**

Критерии	Учет рыночной ситуации	Достоверность информации	Учет специфики объекта	Учет влияния рисков	Отражение тенденций развития рыночной ситуации	Среднее геометрическое значение (округленно)	Вес критерия
Учет рыночной ситуации	1	3	1/2	2	2	1,431	27%
Достоверность информации	1/3	1	3	2	2	1,320	25%
Учет специфики объекта	2	1/3	1	2	2	1,217	23%
Учет влияния рисков	1/2	1/2	1/2	1	2	0,758	14%
Отражение тенденций развития рыночной ситуации	1/2	1/2	1/2	1/2	1	0,575	11%
Сумма:						**5,301**	**100%**

Сравнение влияния на итоговую стоимость каждого из критериев согласования при применении подходов к оценке объекта оценки (ОКС):

Таблица 7-6 **Критерий согласования – учет рыночной ситуации**

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	2	1,414	67%
Доходный подход	0,50	1	0,707	33%
Сумма:			**2,121**	**100%**

Таблица 7-7 **Критерий согласования – достоверность информации**

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	0,667	0,816	54%
Доходный подход	0,5	1	0,707	46%
Сумма:			**1,524**	**100%**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 7-8 **Критерий согласования – учет специфики объекта**

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,5	1,225	63%
Доходный подход	0,5	1	0,707	37%
Сумма:			**1,932**	**100%**

Таблица 7-9 **Критерий согласования – учет влияния рисков**

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	2	1,414	67%
Доходный подход	0,5	1	0,707	33%
Сумма:			**2,121**	**100%**

Таблица 7-10 **Критерий согласования – отражение тенденций развития рыночной ситуации**

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	2	1,414	67%
Доходный подход	0,50	1	0,707	33%
Сумма:			**2,121**	**100%**

Весовые коэффициенты для каждого подхода к оценке стоимости объекта на основе использования итоговых значений весов по критериям согласования:

Таблица 7-11 **Расчет весовых коэффициентов для подходов**

Показатель	**Вес критерия**	**Затратный подход**	**Доходный подход**
Учет рыночной ситуации	27%	67%	33%
Достоверность информации	25%	54%	46%
Учет специфики объекта	23%	63%	37%
Учет влияния рисков	14%	67%	33%
Отражение тенденций	11%	67%	33%
Интегральный показатель качества (вес подхода) округленно	100%	63%	37%

Для определения итоговой величины стоимости объекта оценки пообъектно необходимо определить веса каждого из объектов капитального строительства (ОКС) из состава единого объекта оценки (ЕОН), в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов каждого из объектов капитального строительства (ОКС) из состава объекта оценки (ЕОН) оценщик воспользовался данными о кадастровой стоимости объектов капитального строительства из состава объекта оценки (ЕОН). Доля каждого из объектов капитального строительства (ОКС) из состава объекта оценки (ЕОН) определена в Таблица 7-11 настоящего Отчета.

Таблица 7-12. Расчет весов для каждого из объектов капитального строительства

Наименование объекта оценки	**Кадастровая стоимость, руб.**	**Доля Объекта в общей кадастровой стоимости**
Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 509 кв. м., кадастровый	381 083,21	0,0860472261

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Наименование объекта оценки	Кадастровая стоимость, руб.	Доля Объекта в общей кадастровой стоимости
номер: 86:11:0301001:753, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 11		
Склад, нежилое здание (Лит.С), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 286,2 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:754, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12	1 017 784,31	0,2298120577
Крановая эстакада №1 (Лит.Ш), назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 545,5 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:537, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24	3 029 900,58	0,6841407162
ИТОГО:	**4 428 768,10**	**1,00000000**

Таблица 7-13. Распределение стоимости ЕОН, полученной по каждому из примененных подходов к оценке, для каждого ОКС (Объекты оценки №1, №2 и №3) из состава объекта оценки (ЕОН)

Наименование объекта оценки	Доля ОКС в общей стоимости (по кадастровой стоимости)	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Формула расчета:	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Формула расчета:
Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 509 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:753, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 11	0,086047226	922 770,45	*= доля ОКС * 10 724 000 (результат по сравнительному подходу)*	1 066 813,51	*= доля ОКС * 12 398 000 (результат по доходному подходу)*
Склад, нежилое здание (Лит.С), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 286,2 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:754, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12	0,229812058	2 464 504,51		2 849 209,89	
Крановая эстакада №1 (Лит.Ш), назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 545,5 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:537, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24	0,684140716	7 336 725,04		8 481 976,60	
ИТОГО:	**1,00000000**	**10 724 000**		**12 398 000**	

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Таблица 7-14. Согласование результатов оценки объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по затратному подходу, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 509 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:753, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 11	922 770,45	0,63	1 066 813,51	0,37	-	-	**977 000**
2	Склад, нежилое здание (Лит.С), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 286,2 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:754, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12	2 464 504,51	0,63	2 849 209,89	0,37	-	-	**2 607 000**
3	Крановая эстакада №1 (Лит.Ш), назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 545,5 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:537, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24	7 336 725,04	0,63	8 481 976,60	0,37	-	-	**7 761 000**
4	Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46	-	-	-	-	1 583 000,00	1,00	**1 583 000**
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 7701 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301014:70, вид разрешенного использования: для размещения коммунальных, складских объектов, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14	4 279 000	1,00	-	-	-	-	**4 279 000**
	ИТОГО:	**15 003 000**		**12 398 000**		**1 583 000**		**17 207 000**

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3).

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на 29 октября 2019г., составляет:

17 207 00 (Один миллион семьсот двадцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек0,
В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Рыночная стоимость (округленно) прописью, руб.
1	Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 509 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:753, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 11	**977 000**	**Девятьсот семьдесят семь тысяч рублей**
2	Склад, нежилое здание (Лит.С), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 286,2 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:754, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12	**2 607 000**	**Два миллиона шестьсот семь тысяч рублей**
3	Крановая эстакада №1 (Лит.Ш), назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 545,5 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:537, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24	**7 761 000**	**Семь миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча рублей**
4	Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46	**1 583 000**	**Один миллион пятьсот восемьдесят три тысячи рублей**
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 7701 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301014:70, вид разрешенного использования: для размещения коммунальных, складских объектов, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14	**4 279 000**	**Четыре миллиона двести семьдесят девять тысяч рублей**

Подпись оценщика, проводившего оценку

ИП Лумпов И.А. _____
Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

8 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Оценочная деятельность	Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. (ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п.3 ФСО № 3).
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п.3 ФСО № 2)
Результат оценки	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (п.4 ФСО №2)
Рыночная стоимость	Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
Цена	Цена – это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (п.4 ФСО №1).
Стоимость объекта оценки	Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (п.5 ФСО №1).
Затраты	Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки (п.9, ФСО №1)
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6 ФСО №1).
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).
Дата определения стоимости	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).
Допущение	Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

	проверки оценщиком в процессе оценки (п.9 ФСО №1).
Объект-аналог	Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (п.10 ФСО №1)
Подход к оценке	Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).
Затратный подход	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п.18 ФСО №1).
Сравнительный подход	Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО № №1).
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

9 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации:
   a. Часть первая от 30 ноября 1994г. N 51-ФЗ
   b. Часть вторая от 26 января 1996г. N 14-ФЗ
   c. Часть третья от 26 ноября 2001г. N 146-ФЗ (с изменением и дополнениями)
2. Налоговый кодекс Российской Федерации:
   a. Часть первая от 31 июля 1998г. N 146-ФЗ
   b. Часть вторая от 5 августа 2000г. N 117-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
3. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями.
4. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №297.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №298.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №299.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
9. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2009 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Методическая литература:

11. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.
12. Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-ва «МКС», 2007 г.
13. Грегори А. Стратегическая оценка компаний: практическое руководство/А. Грегори; Пер. с англ. Л.И. Лопатников. - М.: КВИНТО-КОНСАЛТИНГ, 2003.-224 с.
14. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндарова М.А., Тазихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544с.
15. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.
16. Лейфер Л. А. О методе прямой капитализации и обобщенной модели Инвуда // Вопросы оценки. 2006. №3.
17. Учебник «Оценка бизнеса» Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, С.А. Ленская, «Финансы и статистика», Москва, 2009.
18. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
19. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб, 1997.г.
20. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. — СПб.: Техно-балт, 1995.г.
21. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. – СПб: Издательство «МКС», 2000 г.
22. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М: Дело ЛТД, 1995.г.
23. "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7", ООО "ИНФОРМ-Оценка", Лейфер Л.А., г. Н. Новгород, 2017г.
24. Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
25. Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

26. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
27. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
28. Справочник оценщика недвижимости – 2017, Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2017, под ред. Лейфера Л.А.
29. Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; сайт: https://statrielt.ru.
30. «Методика определения физического износа гражданских зданий», Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404, Москва-1970.

Справочная литература:

Интернет ресурсы:

1. www.economy.gov.ru официальный сайт Министерство экономического развития РФ. www.minfin.ru официальный сайт Министерства финансов РФ.
2. www.cbr.ru официальный сайт Банка России.
3. http://www.blackwood.ru/ сайт информационного агентства Blackwood.
4. http://www.cian.ru/ сайт информационного агентства ЦИАН недвижимость.
5. http://zdanie.info/ сайт информационного агентства коммерческой недвижимости.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

10 ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Фотографии объекта оценки

Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 509 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:753, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 11





625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru





625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Склад, нежилое здание (Лит.С), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 286,2 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:754, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12



Крановая эстакада №1 (Лит.Ш), назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 545,5 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:537, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24



625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru





625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru



Сооружение Крановая эстакада №2 (Лит.1), общая площадь: 672,3 кв. м., кадастровый номер: 86:11:0301001:428, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул. Индустриальная, д.46



625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru



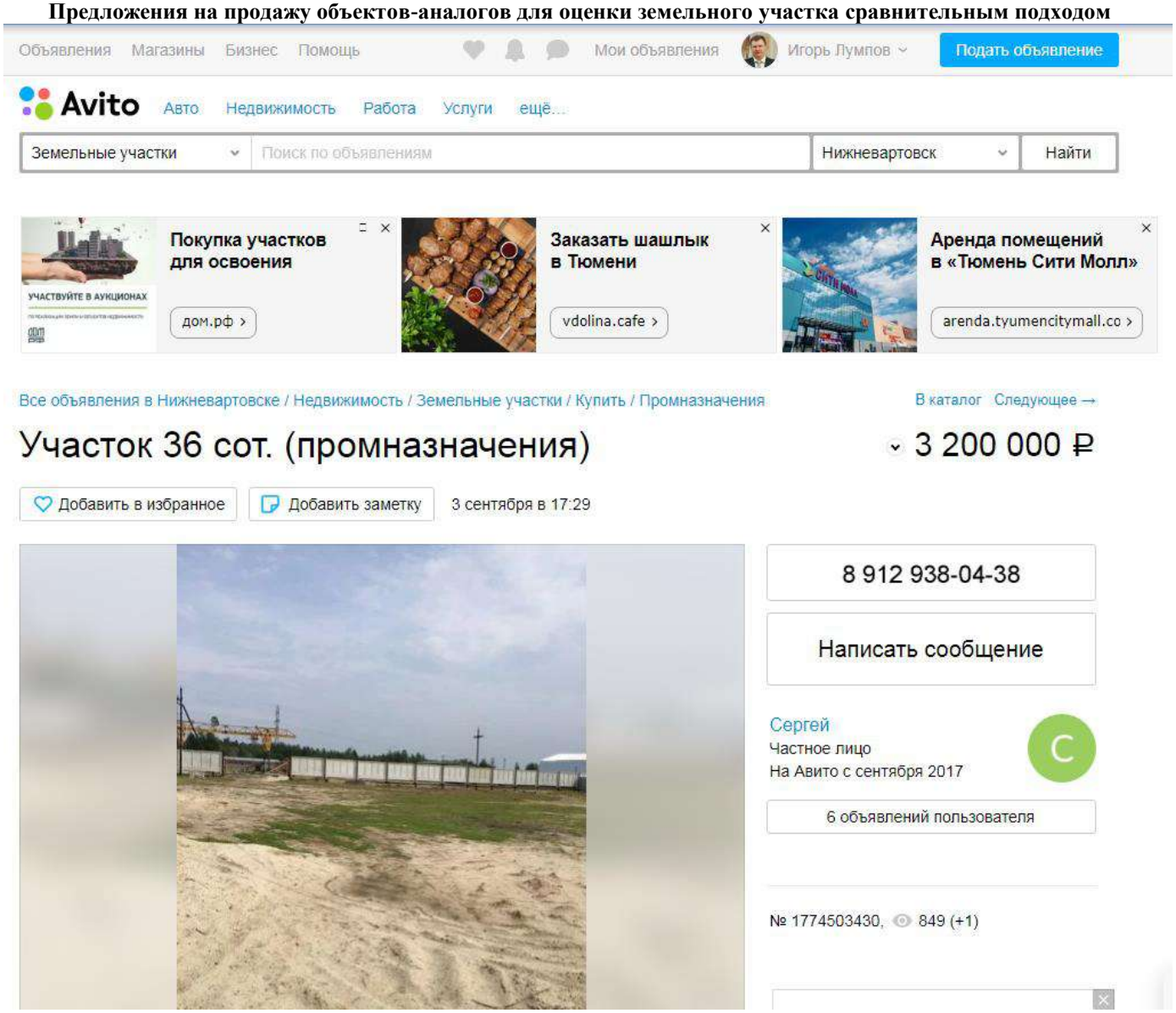


625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

11 ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. МАТЕРИАЛЫ И РАСПЕЧАТКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

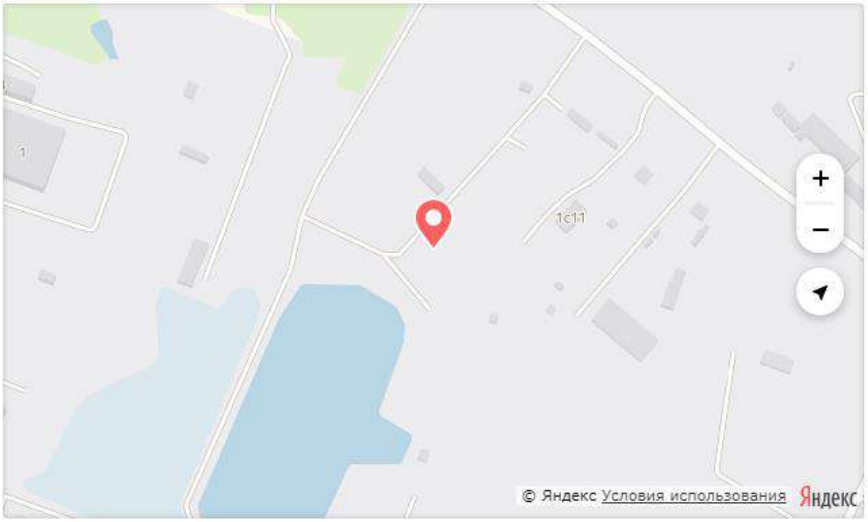
Предложения на продажу объектов-аналогов для оценки земельного участка сравнительным подходом





Площадь: 36 сот.; Расстояние до города: 5 км

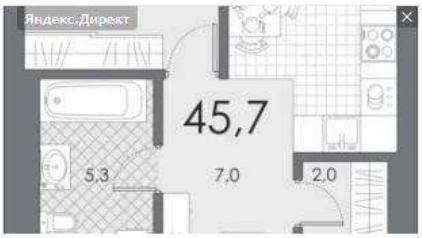
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск Скрыть карту



Продается Земельный участок промышленного назначения .

Пожаловаться





2-комнатная 45,7 м² за 18 548 р/мес!
Мкр. Республика! Купить квартиру от надежного застройщика в Тюмени! Рассрочка 0%!
республикажк.рф ›



Складские помещения в Тюмени!
Склады от 70 до 1500 м2. Класс В+. Цена от 250 руб/м2. Потолки 9м. Звоните!

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_1774503430

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Игорь Лумпов Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Нижневартовск | Найти



Строительство фундамента под ключ

mf-stroy.com ›



Тепловизоры PULSAR HELION

от 129 900 ₽



Временные заборы: доставка от 50 п.м.!

альфа-ограждения.рф ›

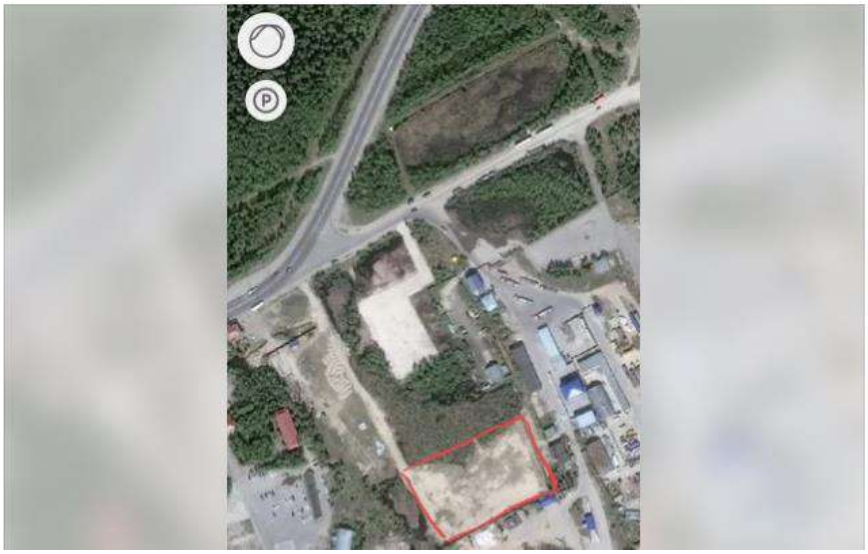
Все объявления в Нижневартовске / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Назад Следующее →

Участок 86 сот. (промназначения)

7 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 28 августа в 17:40



8 932 420-91-33

Написать сообщение

ООО "НТК-ВАГНЕР"
Агентство
На Авито с марта 2014
Завершено 46 объявлений

Контактное лицо
Алексей

№ 1294929919, 1051 (+12)

Площадь: 86 сот.; Расстояние до города: в черте города

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, панель №13 Скрыть карту

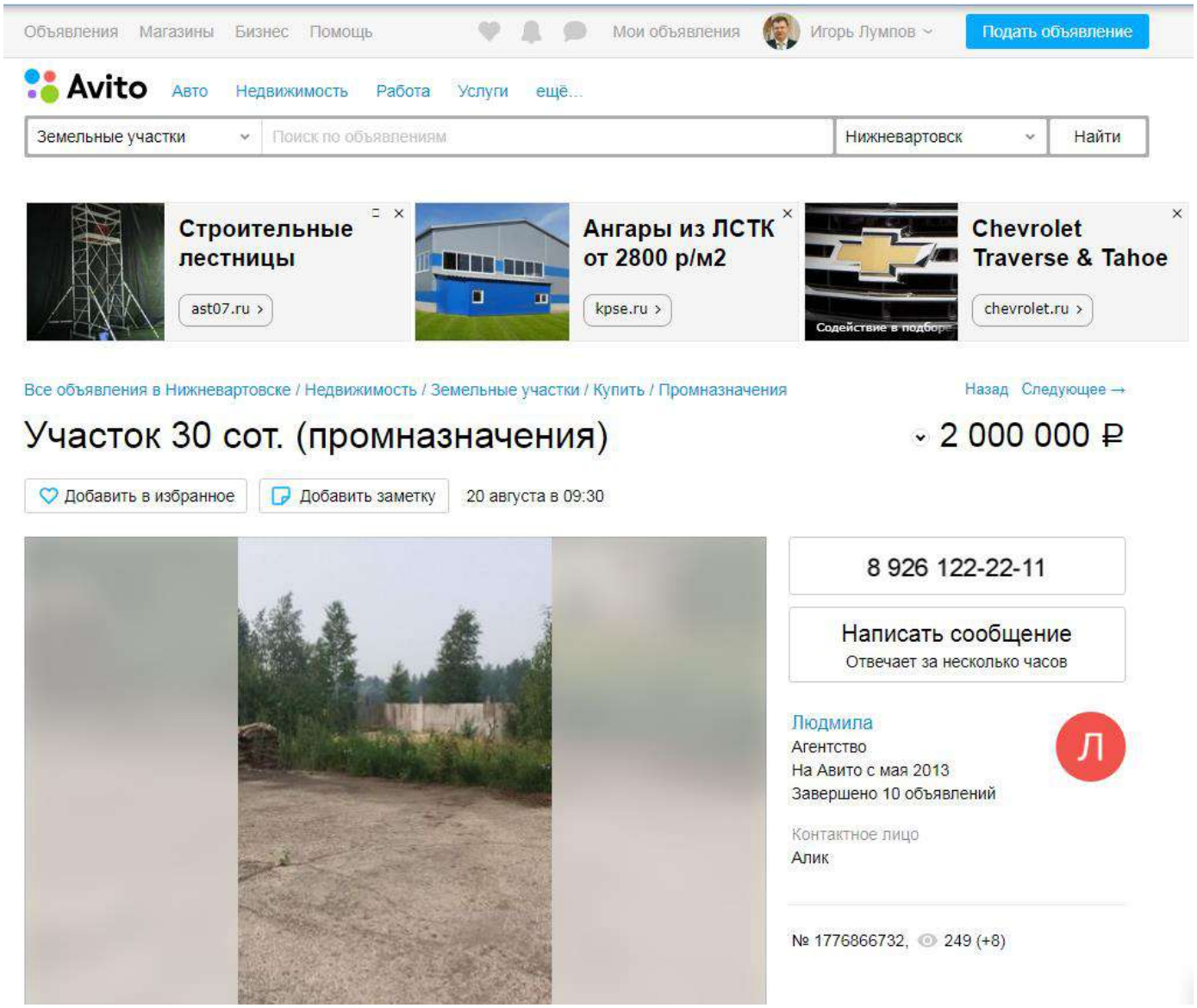


Аренда 50000.
Отсыпанный готовый земельный участок возле памятника "Алеша", 8652 кв.м., первая линия, удобен для строительства производственной базы, все коммуникации, огорожен с двух сторон предприятиями, не требует ни каких дополнительных вложений.
Фото карты старое, участок полностью отсыпан.
Возможна продажа безнал с НДС.
РАССМОТРИМ ОБМЕН.
В приоритете жилая недвижимость, возможно спецтехнику

Пожаловаться

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_86_sot._promnaznacheniya_1294929919

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

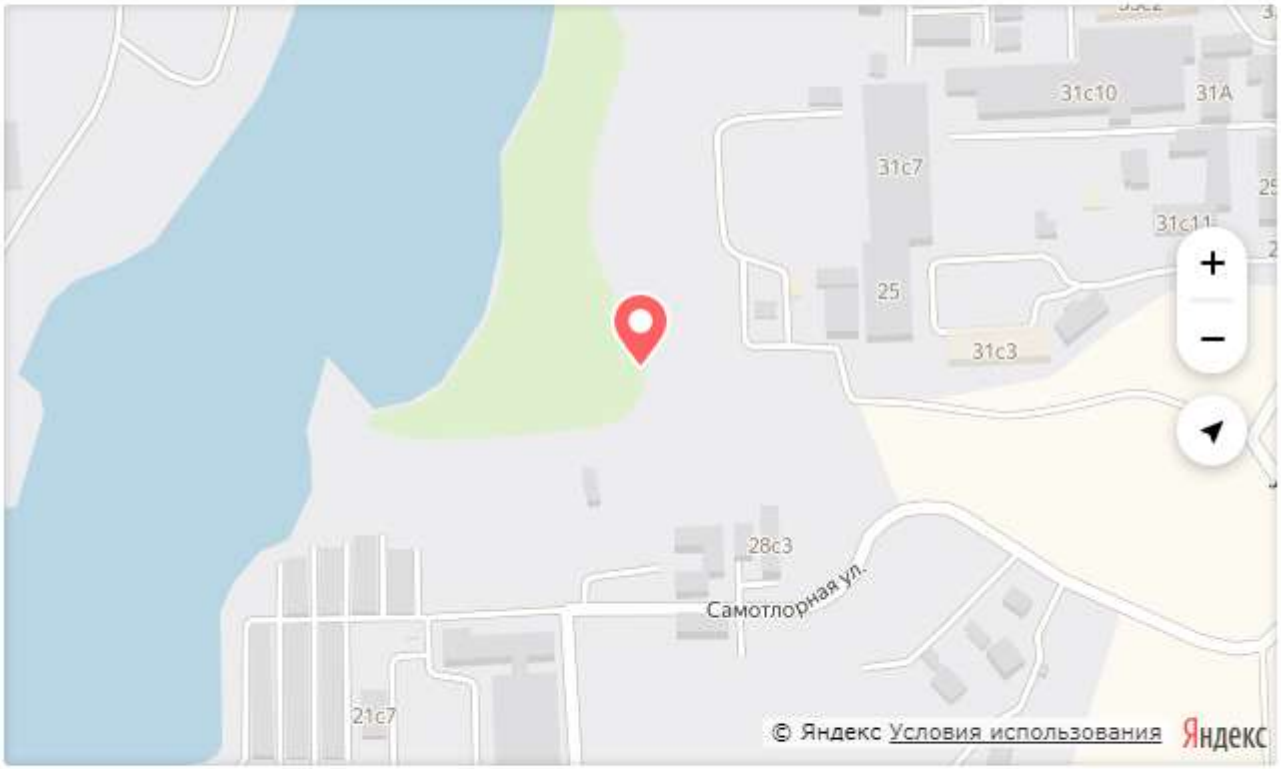


625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru



Площадь: 30 сот.; Расстояние до города: в черте города

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, панель № 8 Скрыть карту



Продам промназначению землю в собственности

Пожаловаться

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1776866732

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Игорь Лумпов Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Нижневартовск | Найти



Продажа земли промназначения на ДВ
ip-avangard.com ›



Разборный ангар за неделю!
pro.mbkangar.ru ›



Строительные лестницы
ast07.ru ›

Все объявления в Нижневартовске / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Назад Следующее →

Участок 18 сот. (промназначения)

1 700 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 16 августа в 20:00



8 902 851-13-31

Написать сообщение

Евгений
Частное лицо
На Авито с сентября 2012
Завершено 6 объявлений

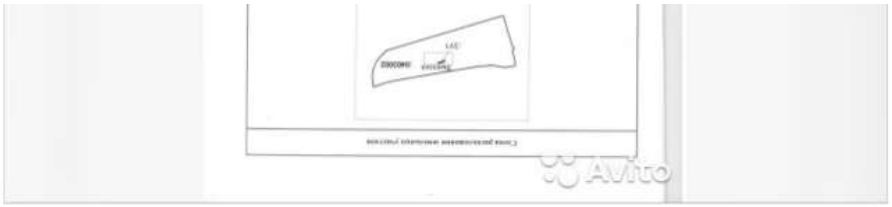


10 объявлений пользователя

№ 733738807, 5973 (+10)

Реклама

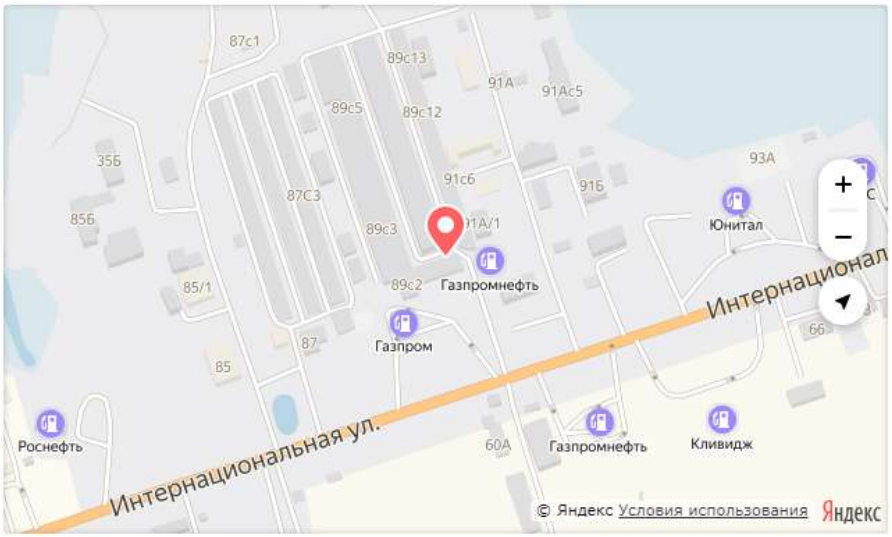
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru



№ 733738807, 5973 (+10)

Площадь: 18 сот.; Расстояние до города: в черте города

Интернациональная ул, 89 Скрыть карту



Продается земельный участок 18 сот. под строительство склада по адресу: г.Нижневартовск, ул.Интернациональная 89, за территорией ГСК "Жигули". Подъезд и электричество круглый год. Все вопросы по телефону . Торг.

Пожаловаться

Реклама



Б/у **опалубка** цены ниже рыночных
Всегда в наличии. Аренда. Бесплатный расчет. Доставка день в день. **Цены** ниже рыночных
Аренда Рассрочка
Лизинг
Комплектующие
Прайс лист
Расчет стоимости
пн-пт 8:00-18:00, сб-вс 10:00-16:00
opl.bastion-ekb.ru
Адрес и телефон

Реклама



Классный Домик на Дачу за 399т.р.
Уютный и Надёжный. Быстро и Качественно. То Что Искали Находится Здесь!
Брусовые Дома
Раннее Бронирование
Бесплатный Фундамент
пн-вс 8:00-24:00
karkasov.com
Адрес и телефон Тюмень

Реклама



Строительство фундамента **под ключ**
Строительство

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_733738807

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Все объявления в Нижневартовске / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Продам помещение свободного назначения, 19942 м²

50 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 13:30





Показать телефон
8 902 XXX-XX-XX

"МИР" Центр Городской Недвижимости
Агентство

Контактное лицо
Баклыкова Анастасия Васильевна

№ 1498105746, 3842 (+17)

"МИР" Центр Городской Недвижимости
От участков до квартир это все в агентстве «Мир»!

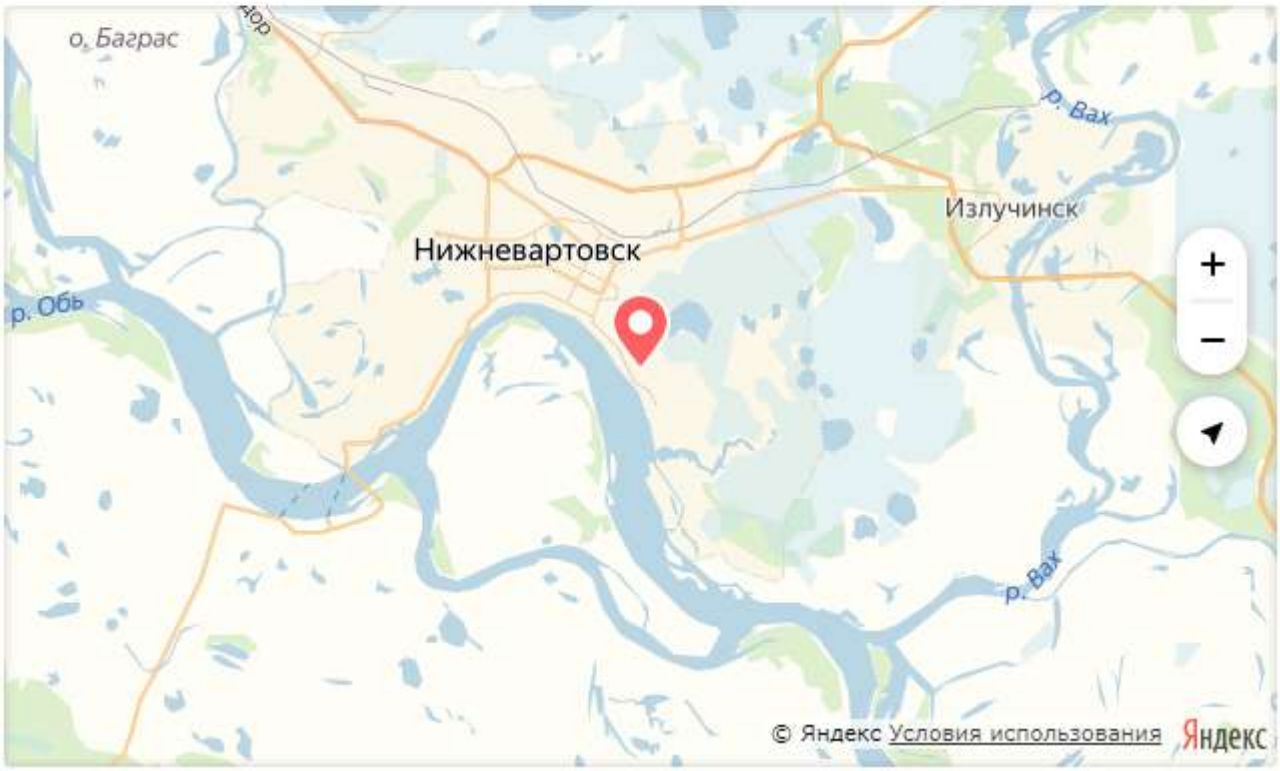


177 объявлений агентства

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Площадь: 19942 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
Нижневартовск, улица Лопарева, 2 Скрыть карту



В Продаже бизнес! Площадь базы 19 940 кв.м. Территория покрыта асфальтом. На территории базы находятся: 1. Котельная + Газопровод протяжностью 1213 метров. 2. РММ, Теплая стоянка - 1126 кв.м. 3. Здание Склад (разделен на 2 части) 586 кв.м. 4. Склад 126 кв.м. 5. Административный корпус, сауна (2 этажа) - 709 кв.м. 6. Арочный бокс 491 кв.м. 7. Общежитие, бытовой корпус, склад (2 этажа) 266 кв.м. 8. Административное, Офисное здание (2 этажа) - 470 кв.м. 9. Здание (2 этажа) Помещения под склады, бытовки, производственный цех 1 этаж - 982 кв.м. 2 этаж 128 кв.м. 10. Здание (2 этажа) 1 этаж производственный цех, бытовка. 2 этаж общежитие, столовая. 600 кв.м. Звоните, расскажем больше . Рассмотрим обмен, рассрочку , ипотеку коммерческую , аренду !!!! с Уважением ведущий специалист Анастасия Баклыкова

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_19942_m_1498105746

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Игорь Лумпов Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Нижневартовск | Найти



Новый ПИКАП! Более 20 авто в наличии!
isuzu-ekb.ru ›



Суперкросс в «КУЛИГА-ПАРК»
kuliga-park.ru ›



Оборудование для бластинга
blastingservice.ru ›

Все объявления в Нижневартовске / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Назад Следующее →

Участок 35 сот. (промназначения)

4 500 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 23 августа в 23:06



8 982 538-12-35

Написать сообщение

Виктор
Частное лицо
На Авито с ноября 2015
Завершено 7 объявлений



5 объявлений пользователя

№ 1391442153, 610 (+4)

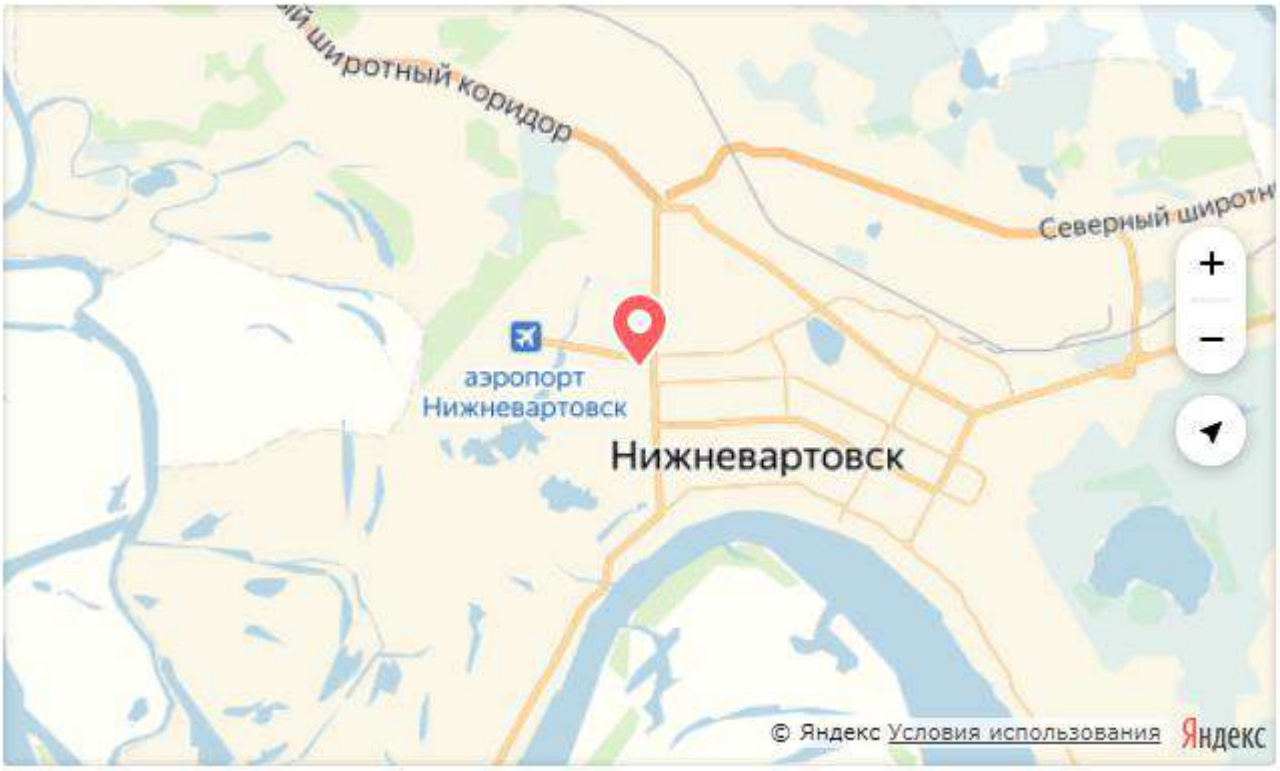
Реклама



Площадь: 35 сот.; Расстояние до города: в черте города

Нижневартовск, Ханты-Мансийский автономный округ,
Индустриальная улица

Скрыть карту



625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

ПРОДАМ или Рассмотрю варианты обмена на автомобиль, ком. недвижимость, квартиру и тд ... Цена СЕБЕСТОИМОСТИ....
ПЕРЕУСТУПЛЮ договор аренды земельного участка с кадастровым номером: 86:11:0301013:306, площадью 3600м2(примыкает к автомобильной трассе Нижневартовск-Радужный на расстоянии 200 метров от памятника Покорителям Самотлора "Алёши"_ на въезде в город Нижневартовск) отведен под проектирование и строительство Многофункционального Придорожного Комплекса с комплексом услуг питания, отдыха,АВТОМОЙКА, СТО, АЗС, парковочными площадями, Магазинов продуктов и Запасных частей и тд...а также для Предприятий ТРАНСПОРТА и СЕРВИСА, Производственных объектов любого назначения, Логистического Центра и тд...

Пожаловаться

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1391442153

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Игорь Лумпов Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Нижневартовск | Найти


Конференц-зал в Тюмени
летолето.рф ›


Коммерческая недвижимость в Тюмени
mrqz.me ›


Комплектующие для Опалубки
opalubka72.ru ›

Все объявления в Нижневартовске / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Назад Следующее →

Участок 36 сот. (промназначения)

3 200 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 3 сентября в 17:29



8 912 938-04-38

Написать сообщение

Сергей
Частное лицо
На Авито с сентября 2017

6 объявлений пользователя

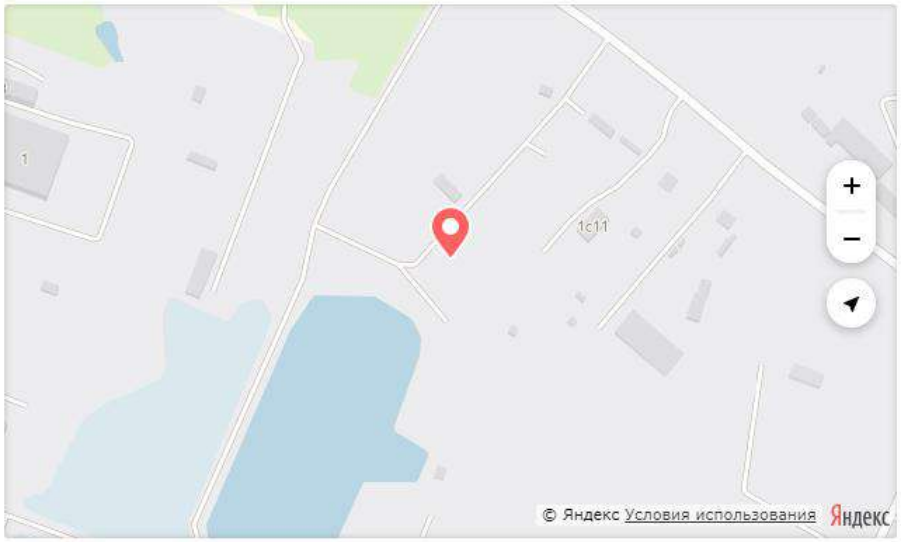
№ 1774503430, 839 (+3)

Яндекс.Директ



Площадь: 36 сот.; Расстояние до города: 5 км

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск Скрыть карту



Продуется Земельный участок промышленного назначения .

Пожаловаться

Похожие объявления



Двухуровневые квартиры

в Европейском квартале. Обменяйте вашу квартиру на новую.

tyumen.brusnika.ru ›



Тюменский нефтегазовый форум

Попади на главный нефтегазовый форум России.

oilgasforum.ru ›



Дом Бизнес-класса «Реал». Тюмень.

30 квартир. Эксклюзивные планировки с эксплуатируемой кровлей и вторым светом.

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_1774503430

Предложения на продажу объектов-аналогов для оценки ОКС сравнительным подходом

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Яндекс Недвижимость

Новое объявление

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая Агентствам ПИК ещё Профпоиск

Тюменская область › Ханты-Мансийский автономный округ › Городской округ Нижневартовск › Нижневартовск › Продажа › Коммерческая недвижимость › Производственное помещение

Производственное помещение, 4882,4 м² Класс А

Нижневартовск, улица Лопарева, 2с1 ж/д ст. Нижневартовск-1, 6,30 км

6 августа 2018 г. (обновлено 21 августа) Просмотры: 797 № 6303922581227736970 Добавить в избранное



45 000 000 ₽

Следить за ценой

9 217 ₽ за м²

+7 (982) 876-46-75

Татьяна Костенкова
Агентство





4882,4 м², производственное помещение

+7 (982) 876-46-75

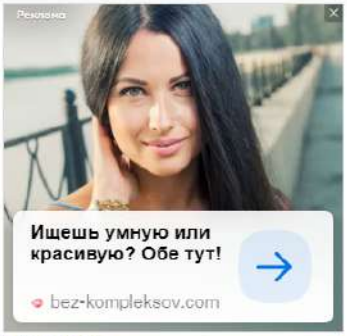
Татьяна Костенкова
Агентство

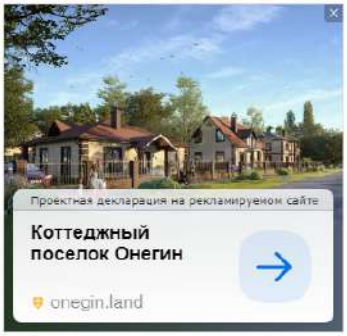
Описание

4882,4 м² — общая площадь **2 этажа** **19740 соток** — участок

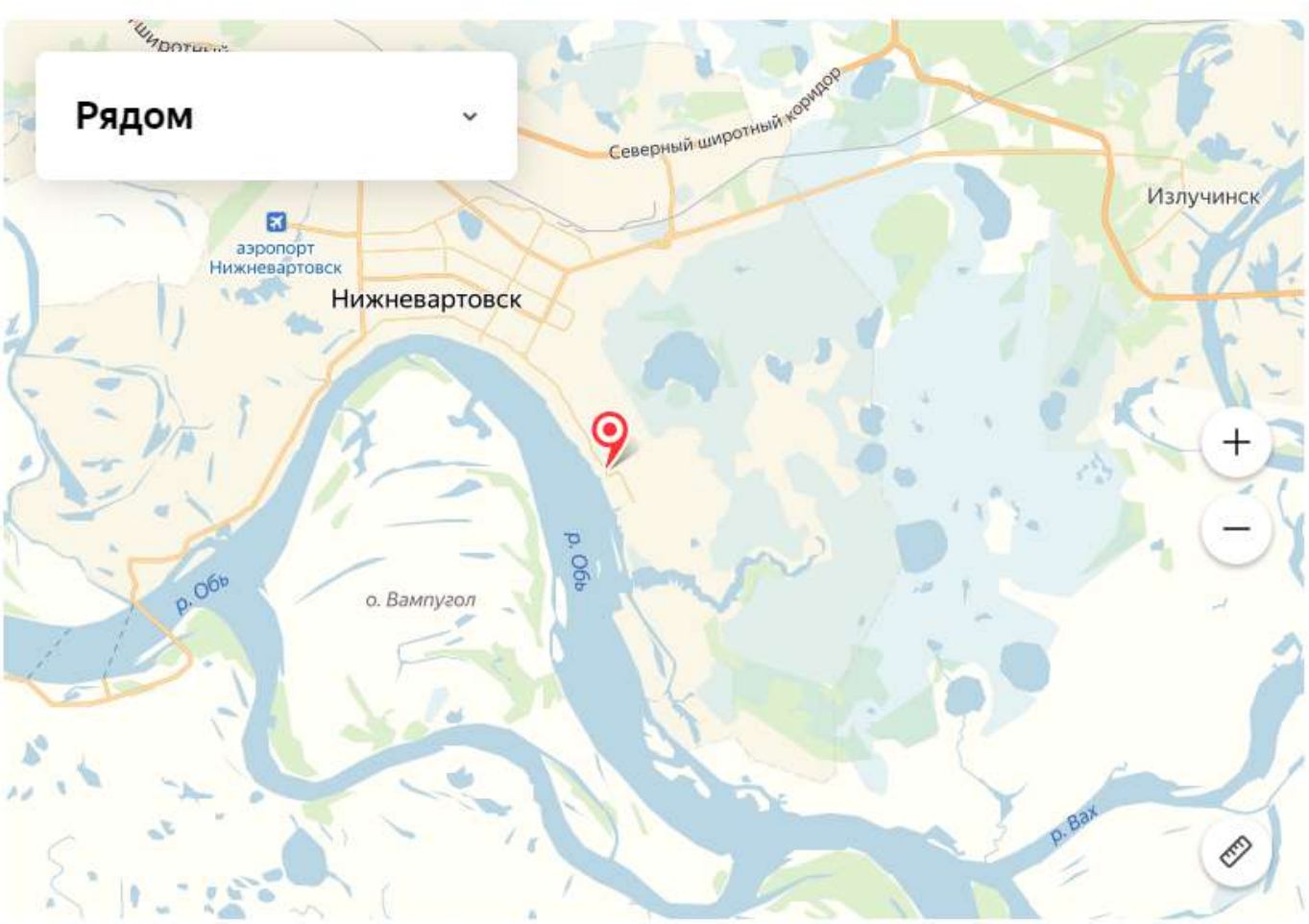
Класс бизнес-центра — А Охрана

Хорошее предложение для капиталовложений.
По улице Лопарева.
1.9740 га земли.
Пять капитальных строений из кирпича по два этажа каждое.
Центральное отопление.
-первый склад площадью 486.5 квадратных метра
-второй склад площадью 1110.9 квадратных метра
-третий склад площадью 586.1 квадратных метра
склад спец.одежды площадью 266.4 квадратных метра
Тёплая стоянка для грузового транспорта площадью 1126.7 квадратных метра
Офисное здание 2 этажа площадью 470.6 квадратных метра
не жилое здание площадью 126.3.
не жилое здание 2 этажа площадью 708.9.
не жилое здание площадью 486.5.
Общежитие на 50 человек и столовой в одном здании.
Своя газовая котельная и свой распределительный трансформатор.
Так же база оборудована вышкой освещения.
Есть большая сауна с бассейном.
Сварочный цех полностью оборудованный всеми необходимыми линиями нагрузки и вентиляцией.
Столярный цех.
Так же рассматриваем продажу каждого здания по отдельности. Весь обобьем и масштаб можно только оценить при наглядном просмотре.
Документы готовы к продаже в нормативной форме.
ЮГРА гарантирует:
- Содействие в получение кредита на приобретение коммерческих объектов.
- Выгодные условия банков по ипотечным кредитам на покупку нежилых помещений





625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru



https://realty.yandex.ru/offer/6303922581227736970/#location

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Ханты-Мансийский АО > Нижневартовск > Производство >
Номер в каталоге: 170643300

Райффайзен БАНК ВКЛАД 7% Открыть вклад АО «Райффайзенбанк»

22 500 000 ₽

В ипотеку за 193 978 РУБ./мес.

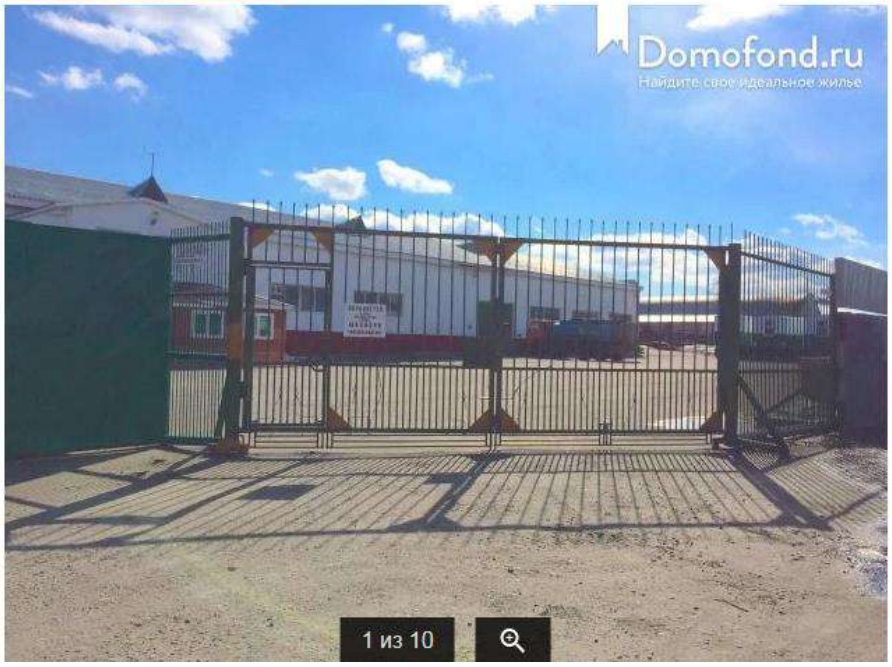
Производство, 1910 м²

ул Индустриальная, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

В избранное

Получать похожие объявления

% Выбрать ипотечную программу



Собственник

Размещает объявления: 4 года 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 2

+79825379355

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

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

Написать владельцу объявления

22 500 000 ₽

В ипотеку за 193 978 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Производство, 1910 м²
ул Индустриальная, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

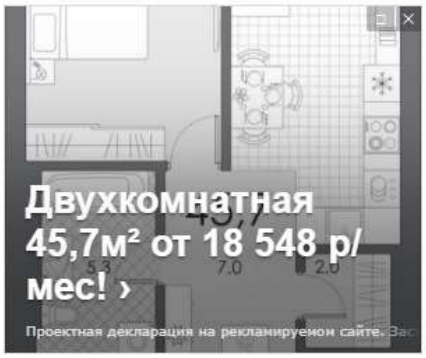
В избранное

Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +79825379355

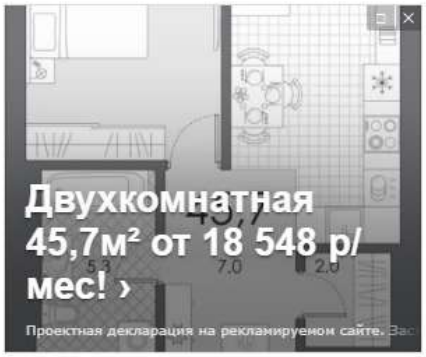
Производство, 1910 м²

Продается здание ремонтно-механических мастерских капитального исполнения 1910 кв.м., со встроенными офисными помещениями площадью 700 кв.м.
и производственными помещениями площадью от 1210 кв.м. с кран-балкой 3,5 тонны.
Здание имеет асфальтированную и огороженную прилегающую территорию площадью 3000 кв.м., без учета площади здания (земля в аренде у города на 49 лет) и асфальтированные подъездные пути.
Здание имеет выделенный фидер в КТПН-450 (Горсеть) с нагрузкой 95 кВт., от которой проложен по собственной эстакаде алюминиевый кабель 4х95 кВт. Центральное отопление от МУП "Теплоснабжение, и центральное водоснабжение от ГорВодоКанал. Канализация – два септика на 24 и на 16 м3.
Здание оборудовано внутренней отопительной системой, санузлами, внутренней электроразводкой, противопожарными гидрантами и противопожарной сигнализацией и видеонаблюдением. Имеется наружный противопожарный водоем на 450 м3.



Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки



Информация о предложении

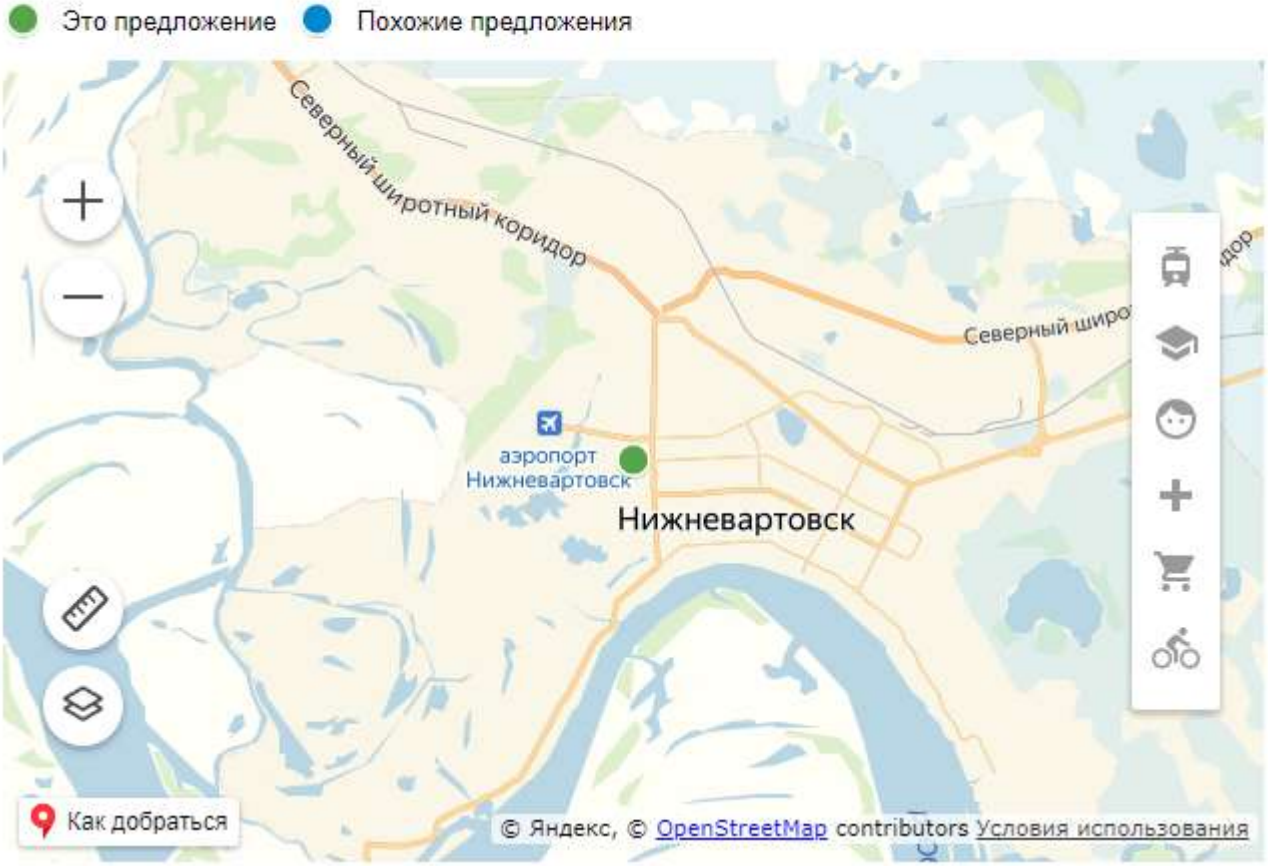
Тип: Коммерческая недвижимость
Класс здания:
Площадь: 1910 м²
Цена: 22 500 000 ₽
Цена за м²: 11 780 ₽
Тип объекта: Производство
Дата публикации объявления: 23/9/2016
Дата обновления объявления: 26/8/2019

Номер в каталоге: 170643300

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Расположение

ул Индустриальная, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-170643300

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Игорь Лумпов Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Нижневартовск Найти



Все объявления в Нижневартовске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение

Назад Следующее →

Продам, сдам в аренду производственную базу

55 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 21 августа в 11:57



8 919 531-25-60

Написать сообщение

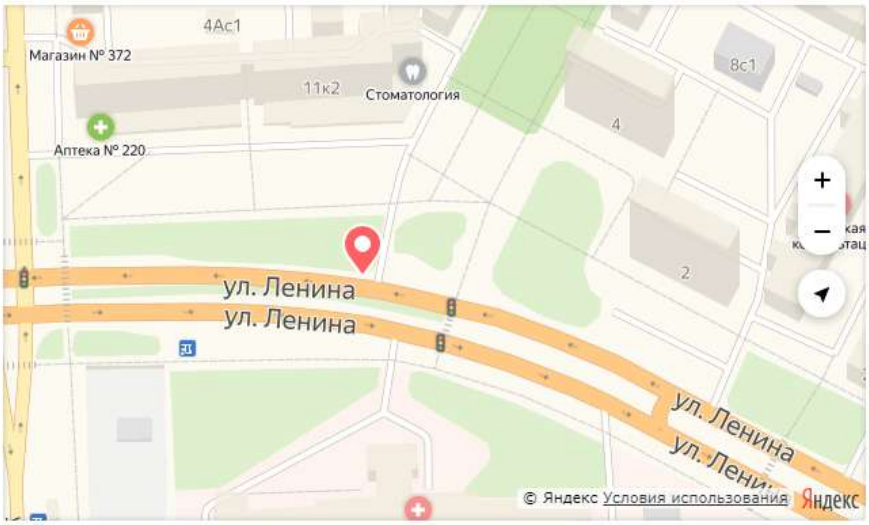
ООО ТСП
Агентство
На Авито с октября 2013
Завершено 9 объявлений

7 объявлений пользователя

№ 230315437, 8645 (+3)

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

12 км. Самотлорской дороги, ул. 3ПС дом 9 Скрыть карту



Продается производственная база по адресу: г.Нижневартовск, ул. 3ПС д.9. Цена – 60 млн.руб. Торг. Рассрочка. Собственник. Документы готовы,быстрый выход на сделку. Возможна аренда с последующим выкупом, аренда в месяц 1100 000 р. без коммунальных услуг. Рядом находится столовая, общежитие на 200 мест,жд пупик .Общая площадь земельных участков – 1,6 га (1 га земли в собственности, 0,6га в долгосрочной аренде). Все коммуникации. Выгодное местоположение на 12 км Самотлорской автодороги.
--Перечень строений и оборудования базы
На въезде установлен шлагбаум, по периметру стоят мачты освещения и камеры видеонаблюдения, ограждение всей территории
--Теплая стоянка общей площадью-3193 м. кв.
Отапливаемая часть 1102,8 м. кв, в т.ч.
Эл.Котельная с 4- мя котлами до 250 кВт



2 комнатная 45,7 м² от 18 548 р/ мес!
Мкр. Республика! Двухкомнатные квартиры в Тюмени от застройщика! Рассрочка 0%!
республикажк.рф ›



ЖК Life Plaza – дом с бассейном!
Изысканный дом в центре Тюмени с собственным бассейном. Дом сдан! Рассрочка 12 мес!
lifeplaza72.ru ›

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Смотровая яма с подъемником для легк. и грузового транспорта-2 шт
Кран-укосина 1.5 т
Производственно-бытовые помещения 400м.кв
Токарный цех (Два токарных станка, наждак, сверлильный станок) 50м. кв
Не отапливаемая часть 1616,1 м .кв
Складские сетки 120 ,100 м.кв
Кран балка 5 тн
Аккумуляторная отапливаемая 14,4 м.кв
Склад спец одежды
--Офис 3-х этажный 388,8 мкв с офисной мебелью (Столы, стулья, шкафы)
1 этаж 108,4 м.кв;2 этаж 116,8 м.кв;3 этаж 50,1 м.кв
--Гараж с автомойкой и диспетчерской общая площадь 171,5 м.кв
В т.ч.Автомойка ,гараж на 3 а/м ,Котельная электрическая, Кабинет диспетчера,медика
--КПП два этажа 28 м кв
--Так же на территории базы имеются;
Центральный склад 140 м.кв(отапливаемый)
Баня 30 м.кв
Котельная Дизельно- электрическая 15м.кв
Подстанция 400 кВА-1 шт; 250 кВА-1 шт
Арт. скважина под воду 50 м. глубиной
Пожарная емкость 5 м.куб. под землей
Открытая стоянка для техники и складские стелажи


ЖК Life Plaza – дом с бассейном!
Изысканный дом в центре Тюмени с собственным бассейном. Дом сдан! Рассрочка 12 мес!
lifeplaza72.ru ›

Пожаловаться

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_v_arendu_proizvodstvennuyu_bazu_230315437

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Ханты-Мансийский АО > Нижневартовск > Производство >
Номер в каталоге: 1727699227



35 000 000 ₽

В ипотеку за 301 744 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Производство, 23375 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Интернациональная улица, 8П, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

В избранное

Получать похожие объявления



Агентство Недвижимости "ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ"

Агентство отмечено «знаком качества» Domofond.ru

Размещает объявления: 3 года 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 70

Открыть другие объекты в аренду: 4

Всего за 3 месяца: 74

+79324402202

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

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

Написать владельцу объявления

35 000 000 ₽

В ипотеку за 301 744 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Производство, 23375 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Интернациональная улица, 8П, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

В избранное

Получать похожие объявления

Производство, 23375 м²

Продается производственная база, все в собственности.

Земельный участок, общей площадью, 23 375 кв.м.

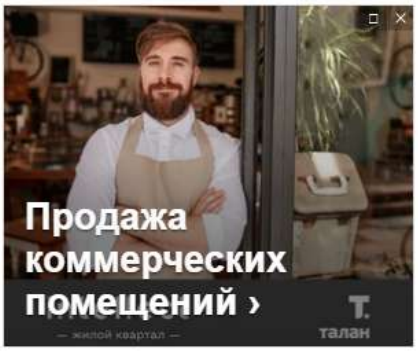
На территории расположены:

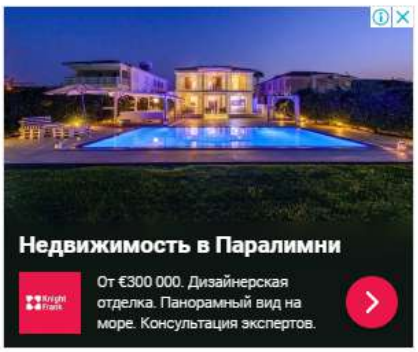
- 1 производственный бокс, площадь 1 146 кв.м. с административными помещениями, имеется кран балка.

- 2 арочных складских помещения, 451 и 517 кв.м. каждая.

- контрольно -пропускной пункт, площадь 13 кв.м.

База снабжена с собственной котельной (электрической) , системой водоснабжения и резервным дизельным генератором.





Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Класс здания:
Площадь: 23375 м²
Цена: 35 000 000 ₽
Цена за м²: 1 497 ₽
Тип объекта: Производство
Дата публикации объявления: 19/8/2019
Дата обновления объявления: 22/8/2019
Номер в каталоге: 1727699227

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-1727699227

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Ханты-Мансийский АО > Нижневартовск > Производство >
Номер в каталоге: 1181991739

Райффайзен БАНК ВКЛАД 7% Открыть вклад АО «Райффайзенбанк»

26 000 000 ₽

В ипотеку за 224 153 РУБ./мес.

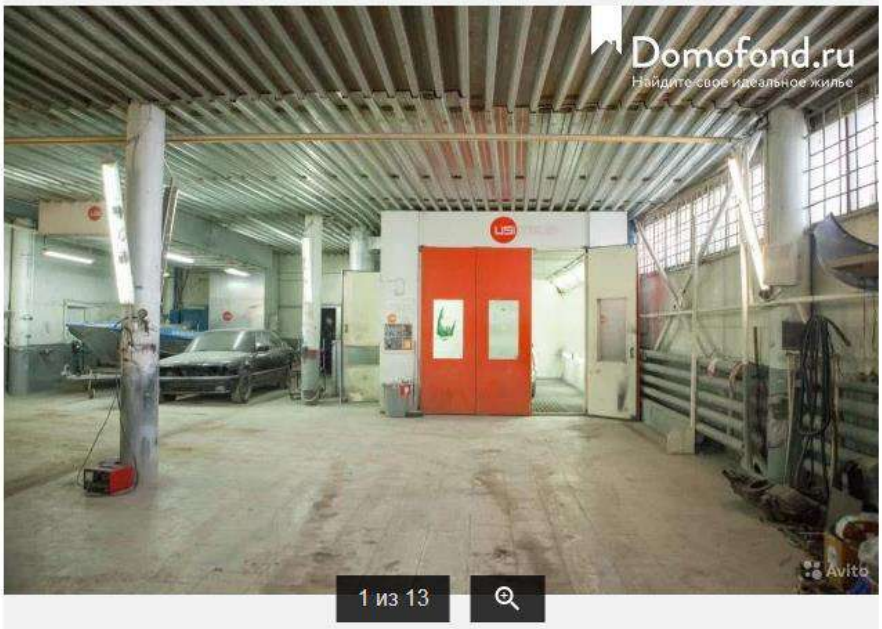
Выбрать ипотечную программу

Производство, 3500 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Индустриальная улица, 17/1, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

В избранное

Получать похожие объявления



Вячеслав

Размещает объявления: 4 года 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 2

Всего за 3 месяца: 2

+79044832282

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

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

Написать владельцу объявления



26 000 000 ₽

В ипотеку за 224 153 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Производство, 3500 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Индустриальная улица, 17/1, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

В избранное

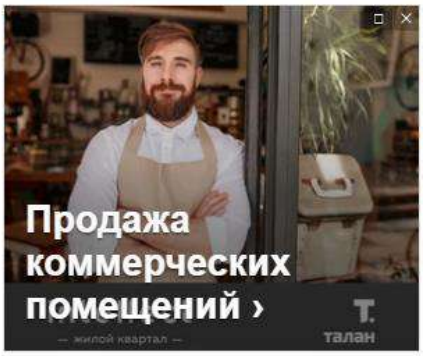
Получать похожие объявления



Связаться с владельцем +79044832282

Производство, 3500 м²

Продается производственная база. База находится в промышленной зоне Нижневартовска в пяти минутах ходьбы от остановки автобуса, рядом с торговым комплексом ВДНХ (и такое у нас в Нижневартовске есть), магазином "Охота на рыбалку и гостиницей "Березка" на огороженной бетонным забором площади 0,8 Га. Имеет два здания, примерно по 1700 м2.
Здание 1
Разделено на две части
СТО.
Представляет из себя два изолированных блока
слесарка 670 м2 три подъемника
рихтовка 500 м2 покрасочная камера (италия) подготовка, бытовка, склад
три гаража по 70 м2
Склад (магазин) 320 м2
Административный блок 140 м2 (требует ремонта)
Здание 2
Состоит из трех блоков
первый блок первый этаж
офисные помещения
состоит из блока 4 отдельных кабинета 17:18:9,5:35 м2 коридор 20 м2 с отдельным санузлом.
5 кабинетов 8:18:17:14 м2, хол 48 м2, санузел.
первый блок второй этаж
офисный блок из приемная 18м2 5 кабинетов 22:50:9:10 отдельный санузел
4 кабинета по 17 м2
хол 72 м2 санузел
зал 264 м2 высота потолка 10 метров
второй блок
первый этаж
отдельный офис 130 м2 5 кабинетов санузел
второй этаж студия 130 м2 санузел, душевая кабина.





третий блок
холодный бокс с кранбалкой на 3,5 тонны 432 м2 - высота потолка 12 метров, сварной стелаж 70 м2 высота 6 метров.
Возможна продажа только недвижимости по частям.

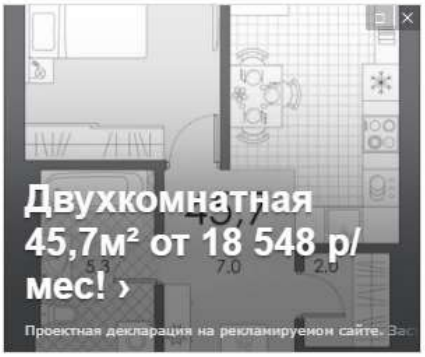


Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

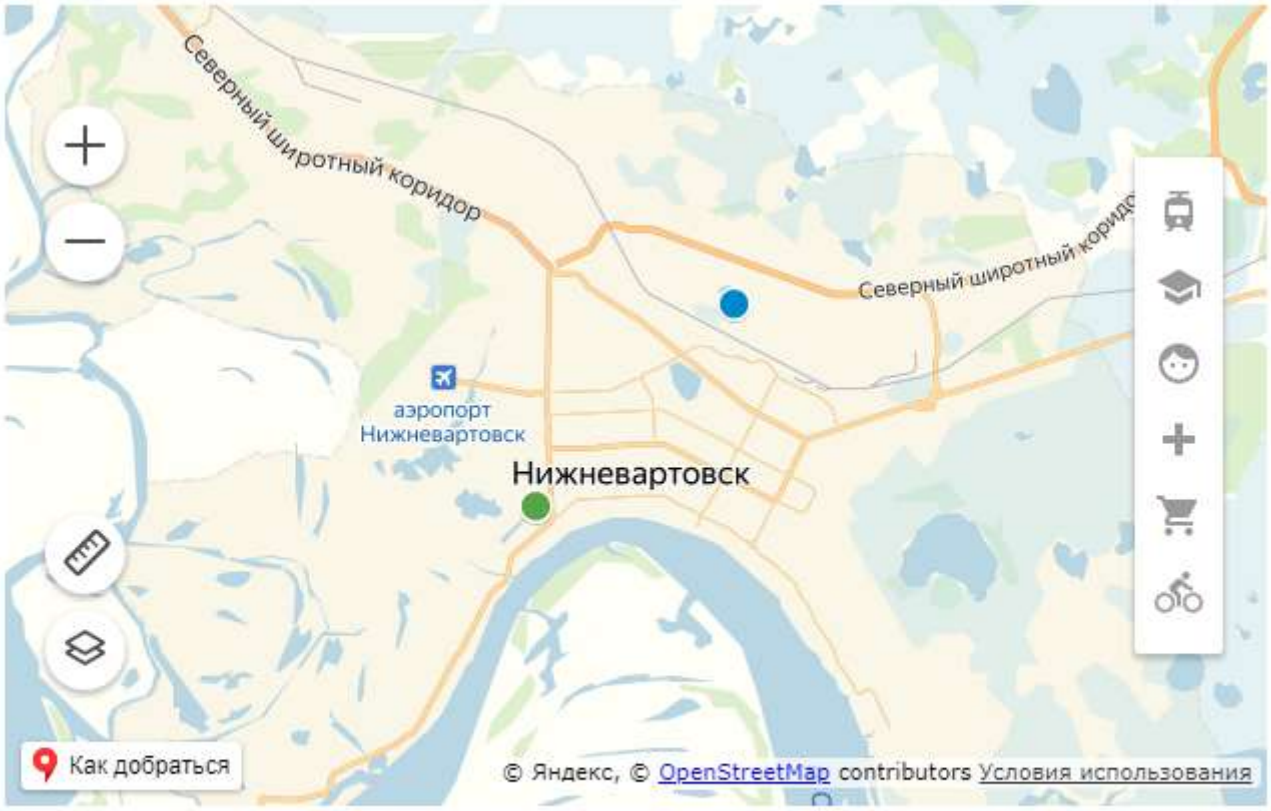
Тип: Коммерческая недвижимость
Номер в каталоге: 1181991739
Класс здания:
Площадь: 3500 м²
Цена: 26 000 000 ⊏
Цена за м²: 7 429 ⊏
Тип объекта: Производство
Дата публикации объявления: 27/3/2019
Дата обновления объявления: 3/9/2019



Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Индустриальная улица, 17/1, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

Это предложение Похожие предложения



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnevartovsk-1181991739

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Предложения на продажу объектов-аналогов для оценки ОКС доходным подходом

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Игорь Лумпов Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Нижневартовск Найти



Все объявления в Нижневартовске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение

Назад Следующее →

Продам, сдам в аренду производственную базу

55 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 21 августа в 11:57



8 919 531-25-60

Написать сообщение

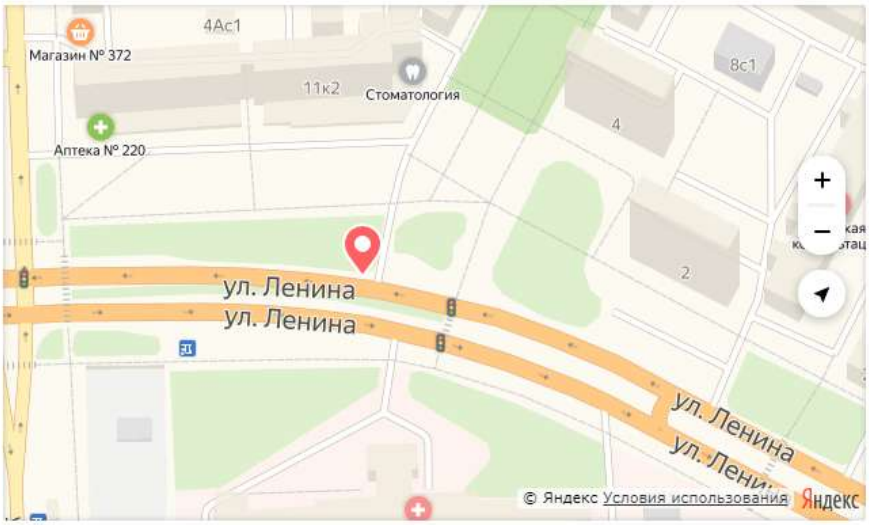
ООО ТСП
Агентство
На Авито с октября 2013
Завершено 9 объявлений

7 объявлений пользователя

№ 230315437, 8645 (+3)

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

12 км. Самотлорской дороги, ул. 3ПС дом 9 Скрыть карту



Продается производственная база по адресу: г.Нижневартовск, ул. 3ПС д.9. Цена – 60 млн.руб. Торг. Рассрочка. Собственник. Документы готовы,быстрый выход на сделку. Возможна аренда с последующим выкупом, аренда в месяц 1100 000 р. без коммунальных услуг. Рядом находится столовая, общежитие на 200 мест,жд пупик .Общая площадь земельных участков – 1,6 га (1 га земли в собственности, 0,6га в долгосрочной аренде). Все коммуникации. Выгодное местоположение на 12 км Самотлорской автодороги.

--Перечень строений и оборудования базы

На въезде установлен шлагбаум, по периметру стоят мачты освещения и камеры видеонаблюдения, ограждение всей территории

--Теплая стоянка общей площадью-3193 м. кв.

Отапливаемая часть 1102,8 м. кв, в т.ч.

Эл.Котельная с 4- мя котлами до 250 кВт



2 комнатная 45,7 м² от 18 548 р/ мес!

Мкр. Республика! Двухкомнатные квартиры в Тюмени от застройщика! Рассрочка 0%!

республикажк.рф ›



ЖК Life Plaza – дом с бассейном!

Изысканный дом в центре Тюмени с собственным бассейном. Дом сдан! Рассрочка 12 мес!

lifeplaza72.ru ›

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Смотровая яма с подъемником для легк. и грузового транспорта-2 шт
Кран-укосина 1.5 т
Производственно-бытовые помещения 400м.кв
Токарный цех (Два токарных станка, наждак, сверлильный станок) 50м. кв
Не отапливаемая часть 1616,1 м .кв
Складские сетки 120 ,100 м.кв
Кран балка 5 тн
Аккумуляторная отапливаемая 14,4 м.кв
Склад спец одежды
--Офис 3-х этажный 388,8 мкв с офисной мебелью (Столы, стулья, шкафы)
1 этаж 108,4 м.кв;2 этаж 116,8 м.кв;3 этаж 50,1 м.кв
--Гараж с автомойкой и диспетчерской общая площадь 171,5 м.кв
В т.ч.Автомойка ,гараж на 3 а/м ,Котельная электрическая, Кабинет диспетчера,медика
--КПП два этажа 28 м кв
--Так же на территории базы имеются;
Центральный склад 140 м.кв(отапливаемый)
Баня 30 м.кв
Котельная Дизельно- электрическая 15м.кв
Подстанция 400 кВА-1 шт; 250 кВА-1 шт
Арт. скважина под воду 50 м. глубиной
Пожарная емкость 5 м.куб. под землей
Открытая стоянка для техники и складские стелажи


ЖК Life Plaza – дом с бассейном!
Изысканный дом в центре Тюмени с собственным бассейном. Дом сдан! Рассрочка 12 мес!
lifeplaza72.ru ›

Пожаловаться

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_v_arendu_proizvodstvennuyu_bazu_230315437

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Домофонд > Аренда коммерческой недвижимости > Ханты-Мансийский АО > Нижневартовск > Склад >
Номер в каталоге: 182852090



250 000
Без комиссии
Без залога

Склад, 1000 м²
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Кузоваткина, 5с2, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО





В избранное
Получать похожие объявления

Кирилл

Размещает объявления: 2 года 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 2
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 3

+79825814304

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

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

Написать владельцу объявления



250 000 ₽
Без комиссии
Без залога

Склад, 1000 м²
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Кузоваткина, 5с2, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

В избранное
Получать похожие объявления



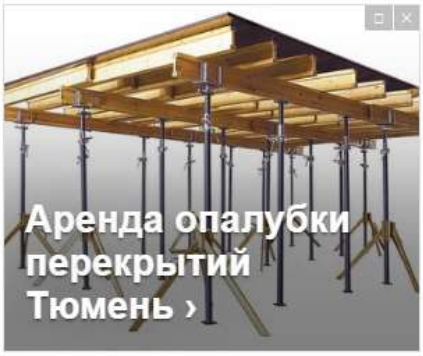
Связаться с владельцем +79825814304

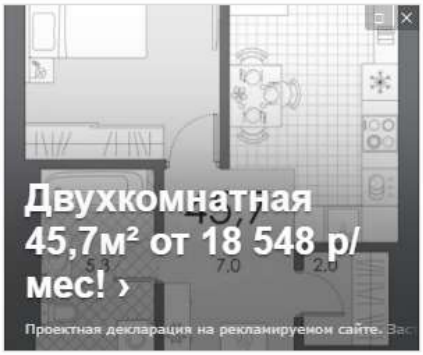
Склад, 1000 м²

Сдается складское помещение с офисами площадью 1000м2 (840м2 бокс/160м2 офисы) под любой вид деятельности
Возможна продажа.
-наличие при складе офисных помещений (4 кабинета на 2-ом этаже + кухня,2 санузла на 1 первом этаже)
-наличие охранной и противопожарной сигнализации.
-наличие при складе вспомогательных помещений
-наличие теплового узла и системы водоснабжения, канализация.
- потолки высотой не менее 8 м., позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования;
- возможность организации производства.
- расположение вблизи центральных автомагистралей, обеспечивающее удобный подъезд и выгрузку фур. Рядом расположены ТК «Деловые линии», СДЭК
- подъездные пути асфальтированы;
- на расстоянии 100 м расположен пункт общественного питания (столовая).

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки





Информация о предложении

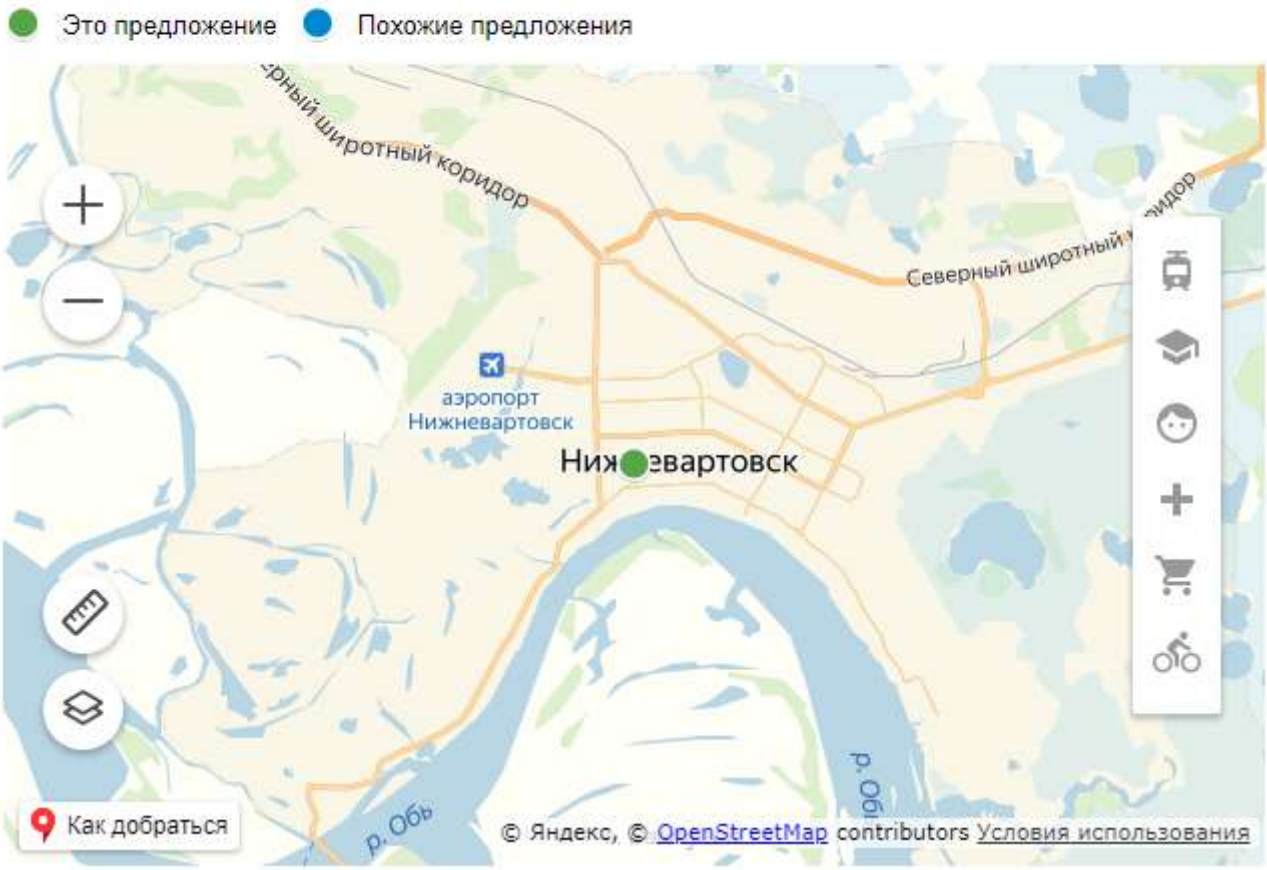
Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: нет
Залог: нет
Класс здания:
Площадь: 1000 м²
Цена: 250 000 ₽
Цена за м²: 250 ₽
Тип объекта: Склад

Дата публикации объявления: 5/5/2017
Дата обновления объявления: 24/8/2019
Номер в каталоге: 182852090

Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Расположение

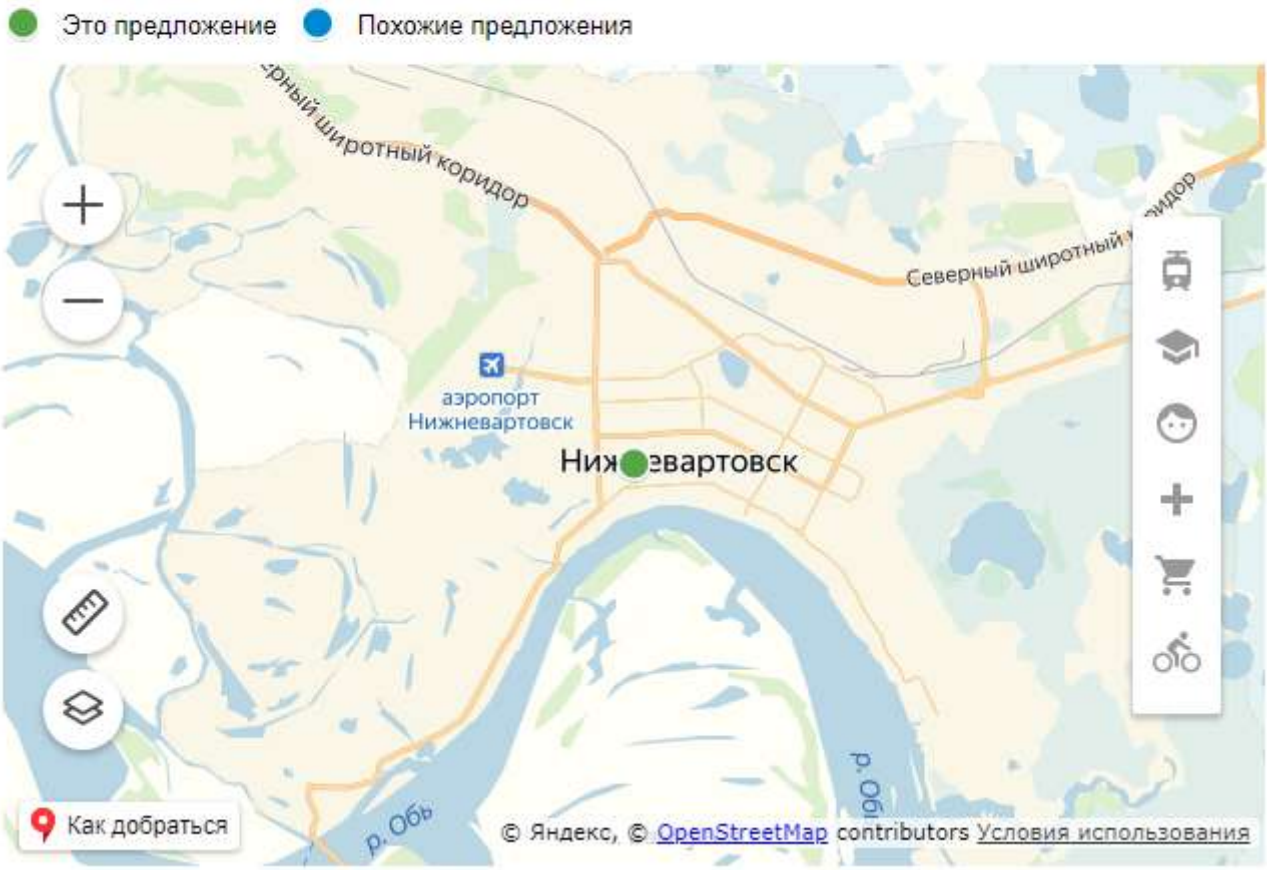
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Кузоваткина, 5с2, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО



625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Кузоваткина, 5с2, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-nizhnevartovsk-182852090

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Домофонд > Аренда коммерческой недвижимости > Ханты-Мансийский АО > Нижневартовск > Склад >
Номер в каталоге: 257645937

Империя Пола в Тюмени
Вещи в квартире меняются, а пол остается прежним. Империя Пола в Тюмени
ОТКРЫТЬ

180 000
Без комиссии
Без залога

Склад, 1000 м²
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 60 лет Октября, 4А/П, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

В избранное
Получать похожие объявления

ЛИВАДД

Размещает объявления: 5 лет 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Открыть другие объекты в аренду: 11
Всего за 3 месяца: 12

Показать номер

Написать владельцу объявления










180 000 ₽
Без комиссии
Без залога

Склад, 1000 м²
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 60 лет Октября, 4А/П, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

В избранное
Получать похожие объявления






Связаться с владельцем +73466237715

Склад, 1000 м²

Сдаются оборудованные стеллажами склады до 1000 кв.м.
Высота потолков 8 метров, пол бетон, дебаркадер, отдельные ворота.
Удобные подъездные пути, 300 метров от одной из центральных транспортных магистралей города, на территории есть возможность разворота любого транспорта.
Склад находится на круглосуточно охраняемой территории. Рядом имеются офисные помещения.

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

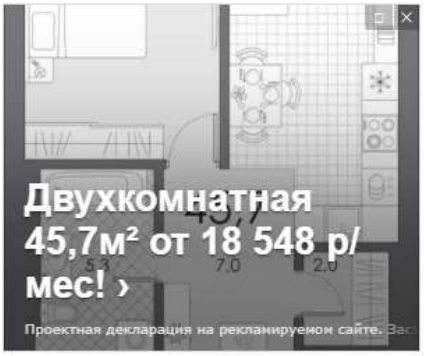
Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: нет
Залог: нет
Класс здания:
Площадь: 1000 м²
Цена: 180 000 ₽
Цена за м²: 180 ₽
Тип объекта: Склад

Дата публикации объявления: 6/9/2018
Дата обновления объявления: 29/8/2019
Номер в каталоге: 257645937

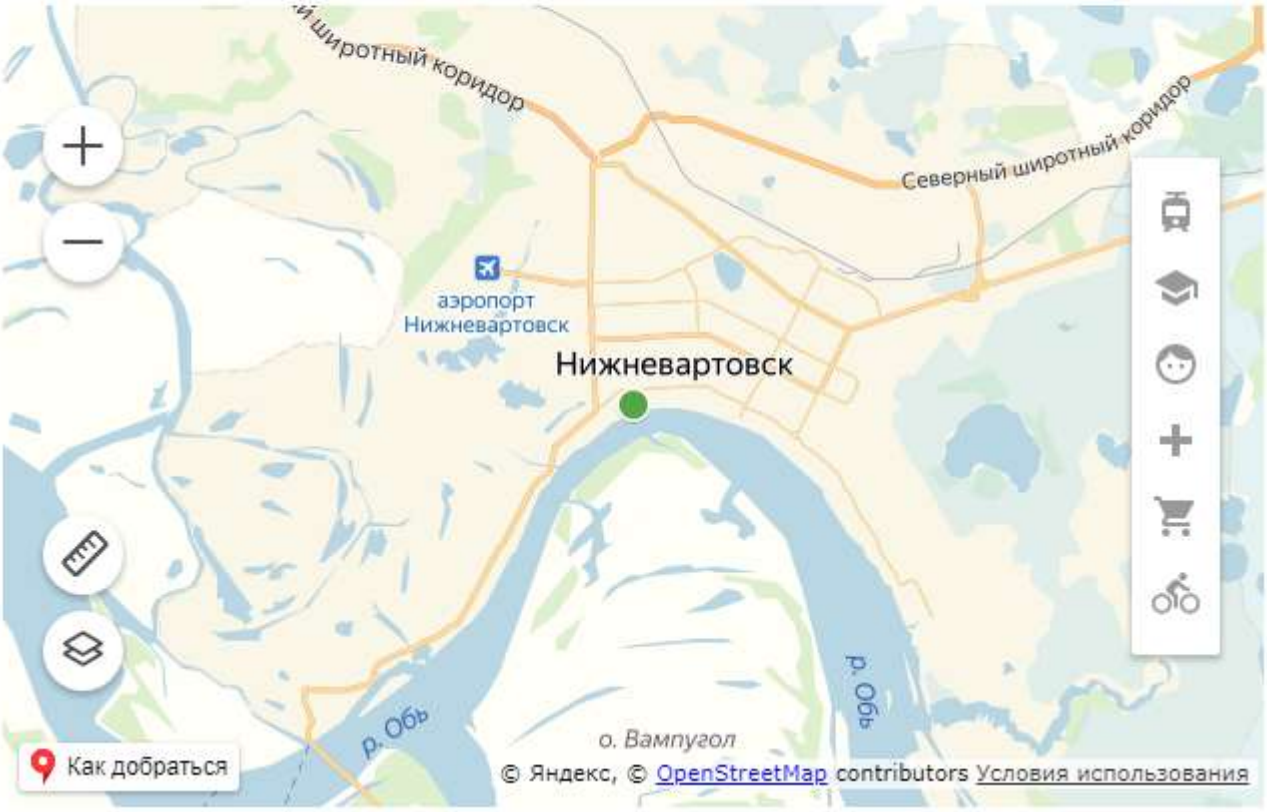




625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 60 лет Октября, 4А/П, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-nizhnevartovsk-257645937

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Домофонд > Аренда коммерческой недвижимости > Ханты-Мансийский АО > Нижневартовск > Склад >
Номер в каталоге: 1659927604

* Расчет произведен на Macan 2.0. 2019 года выпуска, исходя из стоимости автомобиля 4 128 000 рублей (вкл. НДС), при условии участия клиента одновременно в следующих программах: Трейд-Ин, специальной Кредитной Программе, а также Специальной программе "1 год КАСКО в подарок". Предложение не является публичной офертой по смыслу ГК РФ. Подробности уточняйте по телефону Контакт Центра Порше 8-800-77-55-911, а также на сайте: https://www.porsche-russland.ru/financialservices/financing/porsche-family/porsche-macan/.

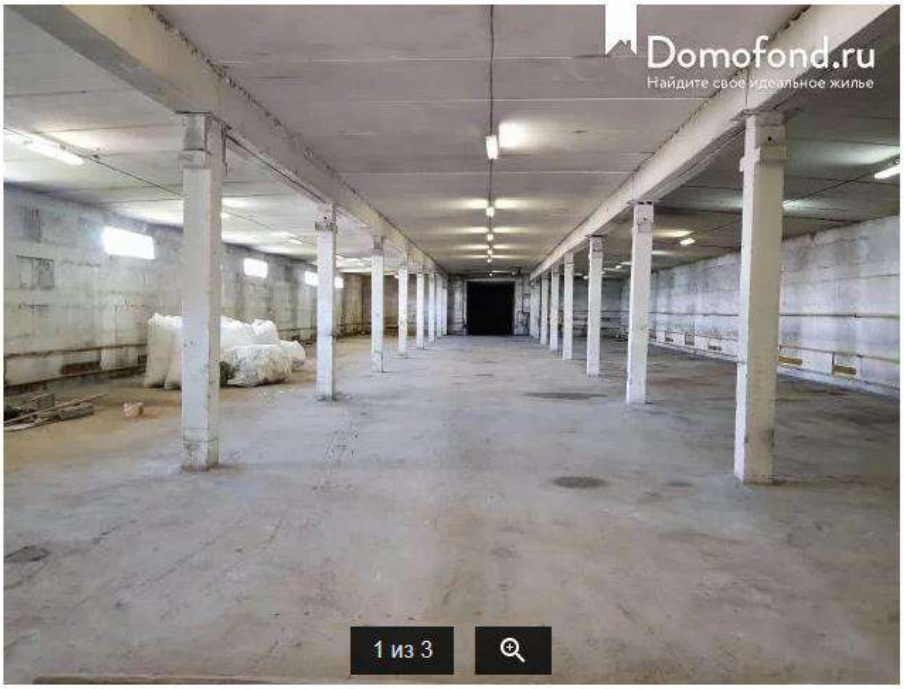
130 000
Без комиссии
Без залога

Склад, 1000 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 2ПС, 8с35, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

В избранное

Получать похожие объявления







Вячеслав

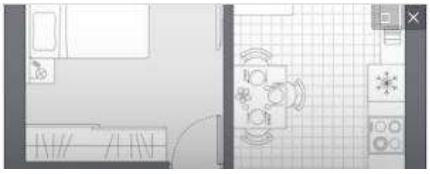
Размещает объявления: 5 лет 7 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1

+79224036529

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

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

Написать владельцу объявления



130 000 ₽
Без комиссии
Без залога

Склад, 1000 м²
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 2ПС, 8с35, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

В избранное
Получать похожие объявления





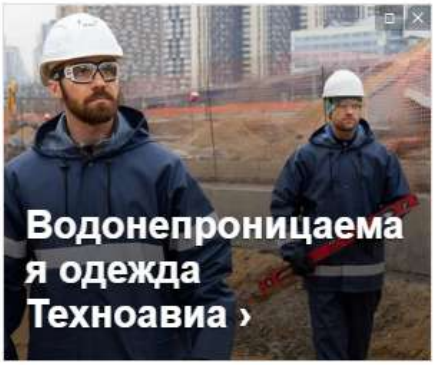
Связаться с владельцем +79224036529

Склад, 1000 м²

Сдается складское помещение, по адресу ул.2ПС, д.8, стр.35. Площадью 1000 м2. Имеется отопление, освещение, тех.вода, канализация (септик), прилегающая территория 1000 м2.. Высота ворот 4,33 м.. Оплата 130 000 руб. в месяц + коммунальные платежи.

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки





Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: нет
Залог: нет
Класс здания:
Площадь: 1000 м²
Цена: 130 000 ₽
Цена за м²: 130 ₽
Тип объекта: Склад

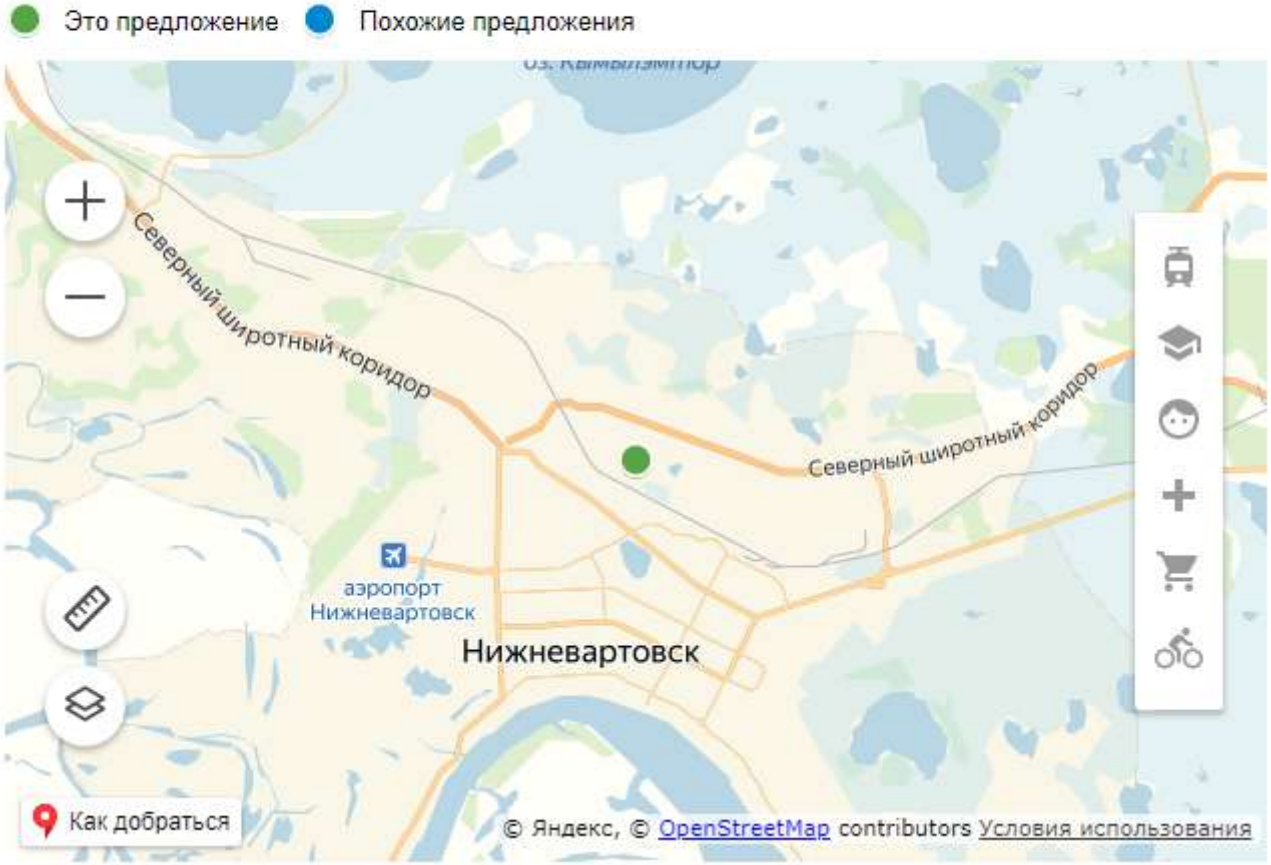
Дата публикации объявления: 28/7/2019
Дата обновления объявления: 2/9/2019
Номер в каталоге: 1659927604

Расположение

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица 2ПС, 8с35, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-nizhnevartovsk-1659927604

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Игорь Лумпов Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Нижневартовск Найти

Реклама
Модульные печи барбекю от 37 490!
от 37 490 ₽
Продавец: Ваше ба

Входная группа в частный дом. Тюмень
favorit-okna72.ru ›

Комплектующие для Опалубки
opalubka72.ru ›

Все объявления в Нижневартовске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Складское помещение Назад Следующее →

Складское помещение, 520 м²

80 000 ₽ в месяц
без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 27 августа в 17:39



8 909 039-30-90

Собственник
Агентство
На Авито с ноября 2012

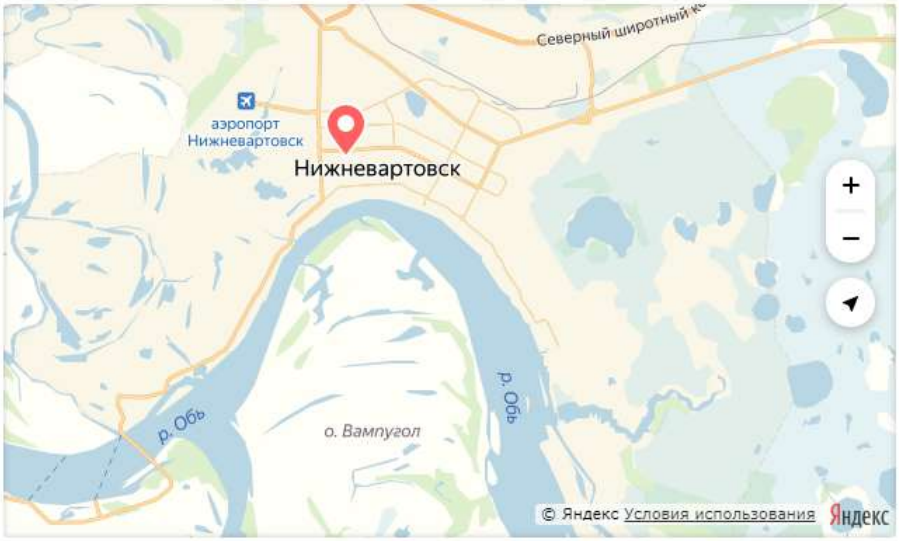
Контактное лицо
ААА

№ 1073121335, 4107 (+4)

Реклама
Аренда опалубки перекрытий
Тюмень

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, улица Кузоваткина, 5с2 Скрыть карту



Помещение 520 м/кв. 22 м на 24 м.

Торг.

Еще есть подвальное помещение 120 кв/м.

Центральное отопление. (устанавлен узел тепловой энергии)

Электричество.

Септик 25 куб.
Двое ворот одни секционные подъемные, вторые железные.

Элетроэнергию, тепловую энергию(отопление) арендатор оплачивает самостоятельно.

Договор аренды с собственником помещения.

!!! Агенства и риэлторов, ПРОСЬБА НЕ беспокоить!!!

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_520_m_1073121335



45,7м² от 18 548 р/мес!
Мкр. Республика! **Двухкомнатные квартиры** в Тюмени от застройщика в **ипотеку**!
Субсидированный %
Рассрочка 0%
Выгода до 180 000р
Умные планировки
пн-пт 10:00-19:00, сб-вс 10:00-18:00
республикажк.рф
Адрес и телефон Тюмень
Проектная декларация на реклам...

Реклама


Гидроизоляция для фундамента
Прочная и эластичная полиуретановая гидроизоляция для **фундамента**
пн-пт 9:00-18:00
hyperroof.ru
Адрес и телефон Тюмень

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

12 ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в единон государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Лумпов Игорь Александрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7114 № 108430, выдан 03.12.2014г.

Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Ленинском АО города Тюмени

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 28 » декабря 2007г., регистрационный № 002438

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 06 » июня 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0023987 *

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru



Форма № Р 6 7 0 0 1

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным Законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.,

Лумпов Игорь Александрович
(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован Территориальное управление администрации г.Тюмени по Ленинскому административному округу
(наименование регистрирующего органа)

" 27 " (число) " ноября " (месяц прописью) " 1996 " (год) № 8557

за основным государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя 3 0 4 7 2 0 3 0 2 1 0 0 4 6 9

Дата внесения записи " 21 " (число) " января " (месяц прописью) " 2004 " (год)

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области
(наименование регистрирующего органа)

Заместитель начальника инспекции Л.Д.Трачук
(подпись, ФИО)

МП

серия 72 №001951569

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru



Форма № 2-1-Учет

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что
ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ

пол **муж.** дата рождения **11 июля 1969г.**

место рождения **г Тюмень**

поставлен(а) на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации **15 марта 1997г.**

с присвоением ИНН 7 2 0 3 0 0 2 4 0 1 4 0

налоговым органом
ИФНС России по г. Тюмени № 1 7 2 3 0

Начальник ИФНС России по г.Тюмени №1 Г.И.Егоров

М.П.

серия 72 №001986902

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002438 от «07» апреля 2017 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахователи и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002438 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2016г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Лумпов Игорь Александрович**
Паспортные данные: Сер. 7114 №108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Ленинском АО города Тюмени (код подразделения - 720-001) 05.12.2014

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Сострахователь 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-risk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахователь 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 15.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба клиенту, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с ведением согласованных со Сострахователем 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахователя 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С **«01» июля 2017 года** по **«31» декабря 2018 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, происходящие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахователями при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.2.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708032445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь освобождается надлежащим исполнением свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссии по переводу устанавливаются за счет плательщика, комиссии банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

_____
Лумпов Игорь Александрович

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Сострахователя 1: _____
Начальник отдела страховых программ по профессиональным рискам Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5221412-3/16 от 18.11.2016 г. и №0174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-745-011158/18

«16» февраля 2018 г. Тюменская область

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Лумпов Игорь Александрович** Паспортные данные: **71 14 108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени 03.12.2014**
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Филиал СПАО "Ингосстрах" в Тюменской области 625026 г.Тюмень, ул.Республики, д.143А
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С **«16» февраля 2018 г.** по **«15» февраля 2019 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000,00 (три миллиона рублей 00 копеек).** 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек)**.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. **3 000,00 (три тысячи рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«26» февраля 2018 г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Лумпов Игорь Александрович

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Самусенко Раиса Николаевна, Заместитель директора Филиала СПАО «Ингосстрах» в Тюменской области, Доверенность № 5846837-745/17 от 06.12.2017)

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003356-1 «13» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лумпову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «13» февраля 2018 г. № 48

Директор А.С. Буякин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «13» февраля 2021 г.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

13 ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.08.2019, поступившего на рассмотрение 23.08.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20785547	
Кадастровый номер:	86:11:0301001:537
Номер кадастрового квартала:	86:11:0301001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:135:000:000138670; Кадастровый номер 86:11:0000000:0000:71:135:000.000138670; Условный номер 86-72-16/031/2007-160
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 46, корп. 24
Площадь, м2:	545.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Крановая эстакада №1
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2007
Кадастровая стоимость, руб:	3029900.58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Рыбак Алексей Станиславович

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20785547	
Кадастровый номер:	86:11:0301001:537

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Акционерное общество "Сервисный центр бурения", ИНН: 8603098777
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Собственность 86-72-16/031/2007-160 31.08.2007 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:		20.05.2019 14:10:58
		номер государственной регистрации:		86:11:0301001:537-86/050/2019-16
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.05.2019 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
		основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 514881936/8610, Выдан 14.05.2019 ОСП по г. Нижневартовску и Нижневартовскому району
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.2	вид:		Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:		02.03.2019 09:24:08
		номер государственной регистрации:		86:11:0301001:537-86/050/2019-15
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.03.2019 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
		основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 21912293/8608, Выдан 12.02.2019 ОСП по ВИП

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИП ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20785547			
Кадастровый номер:			86:11:0301001:537
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	21.02.2019 15:45:23
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:537-86/050/2019-13
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.01.2019 срок не определён
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 496316805/8610, Выдан 23.01.2019 ОСП по г. Нижневартовску и Нижневартовскому району
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.4	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	20.02.2019 17:05:53
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:537-86/050/2019-12
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2019 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 86008/19/8182, Выдан 12.02.2019 ОСП по ВИП
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.5	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	24.12.2018 13:20:50
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:537-86/050/2018-10
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.12.2018 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 86010/18/1146097, Выдан 17.12.2018 ОСП по г.Нижневартовску и Нижневартовскому району

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИП ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20785547	
Кадастровый номер:	86:11:0301001:537

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.6	вид:	Арест
		дата государственной регистрации:	29.10.2018 16:14:42
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:537-86/050/2018-9
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2018 срок не определён
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста на имущество должника, № 86010/18/977289, Выдан 26.10.2018 ОСП по г.Нижневартовску и Нижневартовскому району УФССП России по Ханты-Мансийскому АО - Югре
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.7	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	29.10.2018 15:25:31
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:537-86/050/2018-8
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.10.2018 срок не определён
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 477115564/8610, Выдан 26.10.2018 ОСП по г.Нижневартовску и Нижневартовскому району
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИП ЛЫМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.08.2019, поступившего на рассмотрение 23.08.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20785354	
Кадастровый номер:	86:11:0301001:753
Номер кадастрового квартала:	86:11:0301001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:135:000:000027100; Кадастровый номер 86:11:0000000:0000:71:135:000:000027100; Условный номер 86:03:11:00104:2710:0000
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Индустриальная, д 46, строен 11
Площадь, м2:	509
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Склад
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	381083.21
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Рыбак Алексей Станиславович

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИП ЛЫМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20785354	
Кадастровый номер:	86:11:0301001:753

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Акционерное общество "Сервисный центр бурения", ИНН: 8603098777
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Собственность 86-01/03-8/2004-330 14.05.2004 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:		20.05.2019 14:10:58
		номер государственной регистрации:		86:11:0301001:753-86/050/2019-16
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.05.2019 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
		основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 514881936/8610, Выдан 14.05.2019 ОСП по г. Нижневартовску и Нижневартовскому району
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.2	вид:		Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:		02.03.2019 09:24:08
		номер государственной регистрации:		86:11:0301001:753-86/050/2019-15
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.03.2019 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
		основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 21912293/8608, Выдан 12.02.2019 ОСП по ВИП

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИП ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20785354	
Кадастровый номер:	86:11:0301001:753

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	21.02.2019 15:45:23
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:753-86/050/2019-13
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.02.2019 срок не определён
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 496316805/8610, Выдан 23.01.2019 ОСП по г. Нижневартовску и Нижневартовскому району
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.4	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	20.02.2019 17:05:53
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:753-86/050/2019-12
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2019 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 86008/19/8182, Выдан 12.02.2019 ОСП по ВИП
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.5	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	24.12.2018 13:20:50
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:753-86/050/2018-10
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.12.2018 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 86010/18/1146097, Выдан 17.12.2018 ОСП по г.Нижневартовску и Нижневартовскому району

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИП ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20785354	
Кадастровый номер:	86:11:0301001:753

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.6	вид:	Арест
		дата государственной регистрации:	29.10.2018 16:14:42
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:753-86/050/2018-9
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2018 срок не определён
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста на имущество должника, № 86010/18/977289, Выдан 26.10.2018 ОСП по г.Нижневартовску и Нижневартовскому району УФССП России по Ханты-Мансийскому АО - Югре
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.7	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	29.10.2018 15:25:31
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:753-86/050/2018-8
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.10.2018 срок не определён
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 477115564/8610, Выдан 26.10.2018 ОСП по г.Нижневартовску и Нижневартовскому району
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИП ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.08.2019, поступившего на рассмотрение 23.08.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20785158	
Кадастровый номер:	86:11:0301001:754
Номер кадастрового квартала:	86:11:0301001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2711; Инвентарный номер 71:135:000:000027110; Кадастровый номер 86:11:0000000:0000:71:135:000:000027110; Условный номер 86:03:11:00104:2711:0000
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Индустриальная, д 46, строен 12
Площадь, м2:	286.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Склад
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1986
Кадастровая стоимость, руб:	1017784.31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	86:11:0301001:3526
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Рыбак Алексей Станиславович

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20785158	
Кадастровый номер:	86:11:0301001:754

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Акционерное общество "Сервисный центр бурения", ИНН: 8603098777
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Собственность 86-01/03-8/2004-331 14.05.2004 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:		20.05.2019 14:10:58
		номер государственной регистрации:		86:11:0301001:754-86/050/2019-16
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.05.2019 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
		основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 514881936/8610, Выдан 14.05.2019 ОСП по г. Нижневартовску и Нижневартовскому району
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.2	вид:		Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:		02.03.2019 09:24:08
		номер государственной регистрации:		86:11:0301001:754-86/050/2019-15
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.03.2019 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
		основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 21912293/8608, Выдан 12.02.2019 ОСП по ВИП

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИП ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20785158	
Кадастровый номер:	86:11:0301001:754

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	21.02.2019 15:45:23
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:754-86/050/2019-13
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.02.2019 срок не определён
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 496316805/8610, Выдан 23.01.2019 ОСП по г. Нижневартовску и Нижневартовскому району
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.4	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	20.02.2019 17:05:53
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:754-86/050/2019-12
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2019 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 86008/19/8182, Выдан 12.02.2019 ОСП по ВИП
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.5	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	24.12.2018 13:20:50
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:754-86/050/2018-10
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.12.2018 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 86010/18/1146097, Выдан 17.12.2018 ОСП по г.Нижневартовску и Нижневартовскому району

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИП ЛЫМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20785158	
Кадастровый номер:	86:11:0301001:754

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.6	вид:	Арест
		дата государственной регистрации:	29.10.2018 16:14:42
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:754-86/050/2018-9
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2018 срок не определён
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста на имущество должника, № 86010/18/977289, Выдан 26.10.2018 ОСП по г.Нижневартовску и Нижневартовскому району УФССП России по Ханты-Мансийскому АО - Югре
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.7	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	29.10.2018 15:25:31
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:754-86/050/2018-8
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.10.2018 срок не определён
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 477115564/8610, Выдан 26.10.2018 ОСП по г.Нижневартовску и Нижневартовскому району
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИП ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

ИП ЛЫМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.08.2019, поступившего на рассмотрение 23.08.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20784940	
Кадастровый номер:	86:11:0301001:428
Номер кадастрового квартала:	86:11:0301001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:135:000:000138680; Кадастровый номер 36:11:0000000:0000:71:135:000:000138680; Условный номер 86-72-16/031/2007-161
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул.Индустриальная, д.46
Основная характеристика (для сооружения):	тип: площадь; значение: 672.3; единица измерения: в квадратных метрах
Назначение:	не определено
Наименование:	Крановая эстакада №2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	10083773.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:11:0301014:72
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: Нежилое . Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Рыбак Алексей Станиславович

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20784940	
Кадастровый номер:	86:11:0301001:428

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Акционерное общество "Сервисный центр бурения", ИНН: 8603098777
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Собственность 86-72-16/031/2007-161 31.08.2007 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:		20.05.2019 14:10:58
		номер государственной регистрации:		86:11:0301001:428-86/050/2019-16
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.05.2019 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
		основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 514881936/8610, Выдан 14.05.2019 ОСП по г. Нижневартовску и Нижневартовскому району
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.2	вид:		Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:		02.03.2019 09:24:08
		номер государственной регистрации:		86:11:0301001:428-86/050/2019-15
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.03.2019 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
		основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 21912293/8608, Выдан 12.02.2019 ОСП по ВИП

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИП ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20784940			
Кадастровый номер:			86:11:0301001:428
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	21.02.2019 15:45:23
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:428-86/050/2019-13
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.02.2019 срок не определён
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 496316805/8610, Выдан 23.01.2019 ОСП по г. Нижневартовску и Нижневартовскому району
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.4	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	20.02.2019 17:05:53
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:428-86/050/2019-12
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2019 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 86008/19/8182, Выдан 12.02.2019 ОСП по ВИП
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.5	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	24.12.2018 13:20:50
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:428-86/050/2018-10
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.12.2018 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 86010/18/1146097, Выдан 17.12.2018 ОСП по г.Нижневартовску и Нижневартовскому району

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИП ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20784940	
Кадастровый номер:	86:11:0301001:428

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.6	вид:	Арест
		дата государственной регистрации:	29.10.2018 16:14:42
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:428-86/050/2018-9
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2018 срок не определён
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста на имущество должника, № 86010/18/977289, Выдан 26.10.2018 ОСП по г.Нижневартовску и Нижневартовскому району УФССП России по Ханты-Мансийскому АО - Югре
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.7	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	29.10.2018 15:25:31
		номер государственной регистрации:	86:11:0301001:428-86/050/2018-8
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.10.2018 срок не определён
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 477115564/8610, Выдан 26.10.2018 ОСП по г.Нижневартовску и Нижневартовскому району
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИП ЛЫМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.08.2019, поступившего на рассмотрение 23.08.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20784839	
Кадастровый номер:	86:11:0301014:70
Номер кадастрового квартала:	86:11:0301014
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.1999
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 86:03:11:00104/8:000:0000; 68:11:03 00 67:22
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14
Площадь, м2:	7701 +/- 18
Кадастровая стоимость, руб:	6307119
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Нежилые здания: склад (Лит. С), склад (Лит. Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), крановая эстакада №1, крановая эстакада №2
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Нежилые здания: склад (Лит. С), склад (Лит. Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), крановая эстакада №1, крановая эстакада №2.
Получатель выписки:	Рыбак Алексей Станиславович

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20784839	
Кадастровый номер:	86:11:0301014:70

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	19.05.2015 10:08:10	
		номер государственной регистрации:	86-86/002-86/002/020/2015-778/2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.05.2015 по 15.04.2064 с 19.05.2015 до 15.04.2064	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сервисный центр бурения", ИНН: 8603098777	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, на котором расположены здания, сооружения, предоставленного без проведения торгов, № 149-АЗ, Выдан 16.04.2015	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

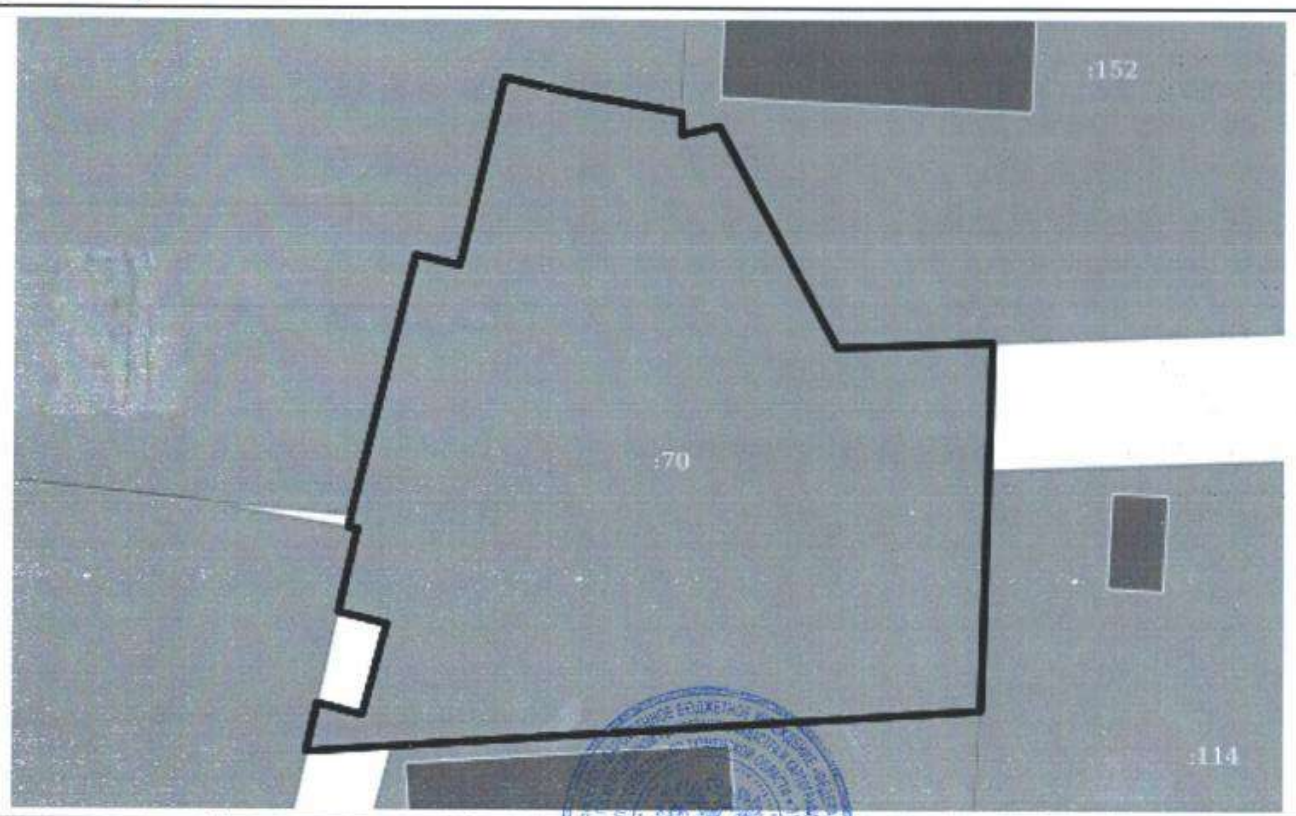
ИП ЛЫМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23 августа 2019г. № КУВИ-001/2019-20784839			
Кадастровый номер:	86:11:0301014:70		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:1000 Условные обозначения:

Инженер II категории		Леонова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИП ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 149 -АЗ
земельного участка, находящегося в государственной собственности,
на котором расположены здания, сооружения,
предоставленного без проведения торгов

г. Нижневартовск «16» апреля 2015 г.

Администрация города Нижневартовска, представляемая управлением земельными ресурсами департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города, в лице заместителя директора департамента, начальника управления земельными ресурсами Шеиной Людмилы Николаевны, действующего на основании Положения об управлении, утвержденного распоряжением Главы города от 26.12.2006 №2074-р и распоряжения администрации города от 04.07.2011 №351-лс "О переводе", именуемая в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и Акционерное общество "Сервисный центр Бурения", в лице директора Орзалиева Адлана Тапаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, в соответствии со ст. 39.1, 39.6, 39.7, 39.8, 39.17, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из категории земель «земли населенных пунктов» площадью 7 701 кв.м с кадастровым номером 86:11:0301014:70, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, в целях использования под нежилые здания: склад (Лит. С), склад (Лит. Р), бытовые помещения (Лит. Р1), крановая эстакада №1, крановая эстакада №2, расположенный по адресу: г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, дом 46, западный промышленный узел города, панель №14; ул. Индустриальная, дом 46, строение 11, строение 12, строение 24, западный промышленный узел города, панель №14.

1.2. Договор заключен сроком с 16.04.2015 до 15.04.2064.

1.3. На момент подписания договора земельный участок не заложен, не арестован, не передан в аренду или постоянное (бессрочное) пользование, не обременен иными правами третьих лиц.

1.4. Земельный участок считается переданным Арендодателем и принятым Арендатором в аренду без оформления акта приема-передачи.

2. Платежи и расчеты по договору

2.1. Арендная плата за пользование земельным участком исчисляется с 16.04.2015 и составляет 910 689,09 руб. (девятьсот десять тысяч шестьсот восемьдесят девять рублей 09 копеек) в год. Расчет арендной платы указан в приложении, которое является неотъемлемой частью договора.

2.1.1. Арендная плата вносится Арендатором равными частями ежеквартально в следующие сроки: I кв. - до 10.04., II кв. - до 10.07., III кв. - до 10.10., IV кв. - до 10.12.

Арендная плата за квартал, в котором предоставлен земельный участок, указана в приложении к договору и вносится Арендатором до 10 числа первого месяца следующего квартала.

Арендная плата за квартал, в котором прекращается договор аренды, вносится не позднее дня прекращения договора аренды.

2.1.2. Арендная плата по договору вносится Арендатором самостоятельно. В платежных документах Арендатор указывает назначение (наименование) платежа (Код Бюджетной

1

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Классификации), номер и дату договора аренды, платежный период, виды платежа (арендная плата, пени, штрафы). Арендная плата считается внесенной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

2.2. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случаях:

- изменения Порядка определения размера арендной платы за земельные участки земель населенных пунктов, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, и земельные участки земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, установленного постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.12.2011 №457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов» (далее Порядок);
- изменения категории земель;
- изменения кадастровой стоимости земельного участка;
- изменения разрешенного использования земельного участка.

Арендная плата в новом размере уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошли такие изменения, если иной срок не установлен федеральными законами или иными нормативными правовыми актами, и уплачивается Арендатором в сроки, указанные в п. 2.1.1 договора.

В случае проведения государственной кадастровой оценки земель перерасчет размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельных участков осуществляется со дня вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

В случае изменения Порядка, Арендодатель оповещает Арендатора через публикацию сообщения в газете "Варта".

2.3. В случае выявления факта использования Арендатором земельного участка не в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, установленным п. 1.1 договора аренды, Арендодатель вправе изменить в одностороннем порядке арендную плату с первого месяца квартала, в котором было выявлено данное нарушение.

2.4. Пересмотр неверно произведенного расчета арендной платы допускается не более чем за три предшествующих года. В случае переплаты арендной платы денежные суммы, уплаченные сверх расчетных сумм, засчитываются в оплату будущего периода.

2.5. Не использование земельного участка не освобождает Арендатора от уплаты арендных платежей.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора.

3.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Требовать досрочного расторжения договора в предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством случаях.

3.1.4. Вносить по согласованию с Арендатором в договор необходимые изменения, дополнения и уточнения путем заключения дополнительных соглашений в случае изменения законодательства Российской Федерации и Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

3.2. Обязанности Арендодателя:

3.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

3.2.2. Обеспечить перерасчет размера арендной платы в случаях, предусмотренных п. 2.2, 2.3 договора.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю заверенные надлежащим образом копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.

3.4.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его освобождении.

3.4.14. В случае изменения организационно-правового статуса и наименования юридического лица, паспортных данных физического лица, регистрационных данных предпринимателя, юридического или почтового адреса, адреса электронной почты, а также иных реквизитов, Арендатор обязан в десятидневный срок письменно известить Арендодателя. При невыполнении данного условия все письма и другие документы, посланные по адресу, указанному в договоре, считаются врученными Арендатору.

3.4.15. В случае начала процедур ликвидации Арендатора, исключения его из Единого государственного реестра юридических лиц либо Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, направить Арендодателю в 15-дневный срок письменное уведомление с приложением копий документов.

3.4.16. Ежегодно, в срок не позднее 01 апреля, производить с Арендодателем сверку по начислению и уплате арендной платы.

3.5. В случае, если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

Соблюдать ограничения прав на земельный участок – особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных зонах и другие ограничения прав – в случае, если такие ограничения установлены в отношении земельного участка.

3.6. Стороны имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

4. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон обязательств по договору, виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную договором и законодательством Российской Федерации.

4.2. За нарушение срока внесения арендной платы, предусмотренного пунктом 2.1.1 договора, с Арендатора взыскивается неустойка (пени), которая начисляется в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей в день, за который начисляется неустойка, от суммы задолженности по арендной плате за каждый день, начиная со дня просрочки исполнения обязательства до дня полной оплаты суммы задолженности.

4.3. В случае использования Арендатором земельного участка в целях, не предусмотренных договором аренды (п. 1.1 договора), Арендатор уплачивает штраф в размере 50 % от годовой арендной платы, установленной договором, но не менее 25 000 рублей. Если Арендатор в течение года со дня установления Арендодателем факта данного нарушения не привел правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы в соответствие с фактическим видом использования земельного участка или не привел фактическое использование земельного участка в соответствие с п. 1.1 договора, Арендодатель вправе применить указанный в данном пункте штраф повторно.

4.4. Уплата пени и других штрафов не освобождает Арендатора от устранения допущенных нарушений и не является основанием для уменьшения арендной платы или освобождением от нее.

4.6. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

3.2.3. В случае изменения реквизитов для перечисления арендной платы оповестить Арендатора об указанных изменениях через публикацию сообщения в газете "Варта". В случае если после публикации Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащий расчетный счет, он считается не исполнившим обязательства по внесению арендной платы в установленный срок и несет ответственность, предусмотренную п. 4.2 договора.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных договором.

3.3.2. Передать арендованный земельный участок, его часть в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления. При этом изменение цели использования земельного участка, установленного п. 1.1 договора, не допускается.

3.3.3. Передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка при заключении договора аренды на срок более 5 лет - с обязательным уведомлением Арендодателя.

3.4. Обязанности Арендатора:

3.4.1. Использовать земельный участок по назначению в соответствии с п. 1.1 договора.

3.4.2. Вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные п. 2.1.1 договора.

3.4.3. В течение 15 дней после опубликования Арендодателем в газете "Варта" информации, указанной в п. 2.2 договора об изменениях размера арендной платы, обратиться к Арендодателю за расчетом арендной платы.

3.4.4. Обеспечить Арендодателю в любое время беспрепятственный допуск на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора.

3.4.5. Соблюдать при использовании земельного участка технические регламенты о требованиях пожарной безопасности, градостроительные регламенты, экологические, санитарно-эпидемиологические требования, в том числе государственные санитарно-эпидемиологические правила и гигиенические нормативы, а также иные правовые акты, которые содержат обязательные требования к состоянию и эксплуатации земельных участков.

3.4.6. Не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности, сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки.

3.4.7. Не допускать загрязнения, захламления земельного участка. Содержать в санитарном порядке и чистоте участок и прилегающую к нему территорию.

3.4.8. Вести работы по благоустройству и озеленению участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на участке, в случае необходимости их уничтожения (снятия) или переноса - получить заключение в управлении по природопользованию и экологии администрации города в установленном порядке.

3.4.9. Не препятствовать городским службам в ремонте, реконструкции и обслуживании подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на арендуемом участке.

3.4.10. Возмещать Арендодателю и смежным землепользователям убытки в полном объеме в связи с ухудшением качества земель, санитарного состояния территории и экологической обстановки, возникшими в результате его хозяйственной деятельности.

3.4.11. В течение двух месяцев с даты направления Арендодателем проекта договора подписать договор аренды и осуществить мероприятия по его государственной регистрации (в случае заключения договора сроком на один год или более). Все изменения или дополнения к договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по регистрации договора возлагаются на Арендатора.

3.4.12. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора другому лицу, в том числе арендных прав земельного участка в залог и внесении их в качестве вклада в уставный капитал

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

5. Порядок изменения и расторжения договора

5.1. Изменение и (или) дополнение условий договора производится по согласованию Сторон, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.2, 2.3 договора.

5.2. Все изменения и (или) дополнения к договору оформляются Сторонами в письменной форме.

5.3. Предложение о досрочном расторжении договора по инициативе одной из Сторон, заинтересованная Сторона направляет другой Стороне не менее чем за тридцать календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

5.4. Договор может быть досрочно расторгнут судом по требованию Арендодателя в случаях, когда Арендатор:

- использует земельный участок не в соответствии с его целевым назначением, указанным в пункте 1.1 договора;
- использует земельный участок способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки;
- не внес арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;
- в иных случаях, предусмотренных законами Российской Федерации.

5.5. При прекращении, расторжении договора Арендатор обязан вернуть в течение 30 дней Арендодателю участок в надлежащем (рекультивированном) состоянии по акту приема-передачи земельного участка.

5.6. В случае перехода права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, Арендатор уведомляет Арендодателя в течении 10 дней с момента государственной регистрации перехода права на объекты недвижимости.

5.7. В случае, если по окончании срока действия договора Арендатор продолжает пользоваться земельным участком при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается заключенным на неопределенный срок. При этом каждая из Сторон вправе отказаться от договора, предупредив другую Сторону за 1 (один) месяц.

В случае, если до окончания срока действия договора от Арендодателя поступит письменное возражение о продолжении договора, договор будет считаться прекращенным действием.

6. Прочие условия

6.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

6.2. Арендодатель не несет ответственности за недостатки земельного участка, которые оговорены при заключении договора, либо должны быть обнаружены Арендатором во время осмотра и проверки земельного участка.

6.3 Выполнение технических условий инспектирующих служб города возлагается на Арендатора.

6.4. При установлении сервитута в отношении земельного участка Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6.5. В случае обнаружения Арендодателем самовольных построек или иных нарушений использования земельного участка, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а участок приведен в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

6.6. В остальном, что не предусмотрено договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6.7. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.8. Приложение:
- расчет арендной платы.

7. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Администрация города Нижневартовска Адрес: г. Нижневартовск, ул. Таежная, 24, Электронная почта: dms@n-vartovsk.ru Получатель УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (администрация города Нижневартовска, л/с 04873030470) ИНН 860 303 28 96 Расчетный счет № 401 018 109 000 000 100 01 в РКЦ г. Ханты-Мансийска БИК 047 162 000 КБК 040 1 11 05012 04 0000 120 КПП 860 301 001 ОКТМО 71875000 Тел. 43-71-42	Акционерное общество "Сервисный центр бурения" ИНН 8603098777 Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, западный промышленный узел города, панель №14, ул. Индустриальная, д. 46, стр. 11. Почтовый адрес: 628606, а/я 57 Расчётный счёт №40702810000070017184 в "Запсибкомбанк" ОАО г. Тюмень Корр.счёт №30101810100000000639 БИК 047130639 Тел. 63-17-18, 63-17-17 Факс. 63-16-82
_____ П. Н. Шеина подпись м.п.	_____ А.Т. Орзалиев подпись м.п.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре
Номер регистрационного округа 86
Произведена государственная регистрация договора аренд
Дата регистрации 10 июл 2015
Номер регистрации 86-86/001-86/001/010/2015-978
Регистратор Сивоплясова Е.Н.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

ия"
Югра,
л
тр. 11.

Приложение к договору
аренды земельного участка
от 16.04.2015 № 149- АЗ

Расчет арендной платы

подготовлен на основании постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 02.12.2011 №457-п, постановления администрации города Нижневартовска от 27.12.2011 №1602 по формуле:

А = (КС х С / 100) х Кп х Кст х Ксп х Кпр х Ксз, где:
А- годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;
КС - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;
С - ставка арендной платы, определяемая в соответствии с разделом IV Порядка, утвержденного указанным выше постановлением Правительства;
Кп - коэффициент переходного периода;
Кст - коэффициент строительства;
Ксп - коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства, устанавливается равным 0,8;
Кпр - коэффициент приоритета, устанавливается равным 0,8;
Ксз - коэффициент сезонности работ, устанавливается равным 0,5.

Кадастровая стоимость земельного участка (руб.)	19 182 497,91
Ставка арендной платы (нефтегазодобывающая и нефтегазоперерабатывающая промышленность) (%)	3
Коэффициент переходного периода	1,5
Коэффициент строительства	-
Коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства	-
Коэффициент приоритета	-
Коэффициент сезонности работ	-
Размер арендной платы за земельный участок (руб.)	863 212,41
Размер уровня инфляции (%)	5,5*
Арендная плата в квартал составляет (руб.)	227 672,27
Арендная плата в год составляет (руб.)	910 689,09

*Размер уровня инфляции установлен Федеральным законом от 01.12.2014 №384-ФЗ «О федеральном бюджете на 2015 год и плановый период 2016 и 2017 годов».

Арендная плата за квартал, в котором предоставлен земельный участок, начисляется с «16» апреля 2015, составляет за 76 дней – 189 622,93 руб. и рассчитывается по формуле:

А1=А/365 х Д, где:
А1 – размер арендной платы за текущий квартал, руб.;
А – годовой размер арендной платы, руб.;
Д – количество дней.

С расчетом ознакомлен:

Арендатор
Акционерное общество
"Сервисный центр бурения"

подпись Т.В. Игнатьева

Расчет составил(а): ведущий специалист
отдела аренды земель и природных объектов
управления земельными ресурсами

6 7

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Пронумеровано,
прошито
4 листа
подпись

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

342935

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и
Ямало-Ненецкому автономным округам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: "11" сентября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимости №146 от 23.03.2004г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Сервисный центр бурения", ИНН: 8603098777, ОГРН: 1028600940774, дата гос.регистрации: 02.04.2001г., наименование регистрирующего органа: Администрация муниципального образования г.Нижневартовска, КПП: 860301001; адрес местонахождения: Россия, Россия, Тюменская область, ХМАО, город Нижневартовск, улица Омская, д.10, кв.66

Вид права: Собственность

Объект права: Склад (Лит.Р). Бытовые помещения (Лит.Р1), назначение: нежилое, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, 1 - этажный, общая площадь 509 кв. м, инв.№ 71:135:000:000027100, лит. Р, Р1, адрес объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул.Индустриальная, д.46, строен.11

Кадастровый (или условный) номер: 86:03:11:00104:2710:0000

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" мая 2004 года сделана запись регистрации № 86-01/03-8/2004-330

повторное, взамен свидетельства : серия 86-АА № 634604 , дата выдачи 14.05.2004

Регистратор Фетисова Н. Н.

М.П. (подпись)

72 АА 342935

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации, учета недвижимости и приватизации жилья города Нижневартовска"

Область, республика, край: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Район:
Город (поселение): Нижневартовск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание : **Склад (лит. Р). Бытовые помещения (лит.Р1)**

(назначение нежилого строения)

Район:
Город: **Нижневартовск**
Район застройки: **Западный промышленный узел**
Микрорайон: **Панель 14**
Улица: **Индустриальная**
№ дома: **46** **Строение 11**
Корпус:
Строительный №:

Инвентарный номер	71:135:000:000027100
Реестровый номер	140507:000:000027100
Кадастровый номер	86:11:0000000:0000:71:135:000:000027100

Паспорт составлен по состоянию на 14.05.07 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

I. Регистрация права собственности

Дата регистрации	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности
14 мая 2004 г.	ЗАО "Сервисный центр бурения"	Договор купли-продажи № 146 от 23.03.04 Свидетельство о государственной регистрации права от 14.05.04 выдан Филиалом № 3 Учреждения юстиции	целая

ЗАО "Сервисный центр бурения"

Разрешение на выдачу объекта в эксплуатацию № RU 86305000200500Ч-174-04 от 06.04.2004г. выдано управлением архитектуры

ДЛЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И СПРАВОК

-8-

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

II.Экспликация земельного участка - кв.м

Площадь участка		
По документам	Фактически	Застроенная
1	2	3
		535,5

Незастроенная площадь		
Замощенная	Озеленённая	Прочая
4	5	6

III. Благоустройство здания - кв.м полезной площади

Водопровод	Отопление					Центр. горячее водоснаб-жение	Ванны		
	От ТЭЦ	От груп. (кварт.) котельной	От собств. котельной	От АГВ	Печное		С центр. горячим водоснабж	С газовыми колонками	С дровя-ными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0	0	0	509	0	0	0	0	0	0

Канализация	Газоснабжение		Электро-снабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиля-ция	Сигнали-зация
	Централи-зованное	Жидким газом		Пасса-жирские	Грузовые				
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
0	0	0	509	0	0	0	509	509	0

Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

IV. Общие сведения

Назначение СКЛАДСКОЕ

Использование по назначению

Количество мест (мощность),

а) Общая площадь здания, (кв.м) 510,4

б)

в)

г)

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Р	Склад	30,40*15,40	468,2	9	3387
	Крыльцо	0,93*1,05	1		
Р1	Бытовые помещения	15,85*4,18	66,3	2,9	192

VI.Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **Р** Год постройки **не установлен** Число этажей **1**
Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки **Простая**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в %	Удельн. вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		Железобетонные сваи, железобетонный ростверк	Хорошее	8	1,00	8,00	10	0,80
2	а. Стены и их наружная отделка		Металлические листы с утеплителем по метал. каркасу арочной конструкции в основании ж/б плиты h=2,10	Ослабление крепления отдельных листов,трещины отдельных плит	31	1,00	31,00	15	4,65
			Штукатурка, отделка "рипор"	Трещины штукатурки, повреждение отделки					
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное			17	0,00	0,00	0	0,00
		междуэтажное							
		надподваль-ное							
4	Крыша				7	0,00	0,00	0	0,00
5	Полы		Бетонные плитки	Трещины, выбоины и сколы поверхности	9	1,00	9,00	20	1,80
6	Проемы	оконные	Одинарные глухие, переплеты деревянные	Хорошее	8	1,00	8,00	15	1,20
		дверные	Металлические ворота	Трещины в местах сопряжения коробок со стенами					
7	Внутренняя отделка		штукатурка, покраска стен и метал.конструкций	трещины, местами отслоения	4	1,00	4,00	20	0,80
8	Санитарно- и электротехнические устройства	Отопление	От собственной котельной	(Подключение в 2007г.)-хорошее	3	1,00	3,00	10	0,30
		Водопровод	Нет						
		Канализация	Нет						
		Электроосве-щение	Открытая проводка	Ослабление крепления отдельных приборов		1,00			
		Радио	Нет						
		Телефон	Нет						
		Телевидение	Нет						
		Ванны	Нет						
		Горячее водоснабже-ние	Нет						
		Лифты	Нет						
		Вентиляция	Принудительная	хорошее		1,00			
9	Прочие работы		бетонная отмоска	трещины местами	13	1,00	13,00	15	1,95

Объём (куб.м)
6
3387
192

% износа, приведенный к 100 по формуле : $\frac{\text{процент износа, (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ = 15 %

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

VII. Техническое описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера **Р1** Наименование: **Бытовые помещения**

Группа капитальности **V** Год постройки **2007 г.** Число этажей **1** Вид отделки **Улучшенная**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд.весу в %	Удельн.вес с поправками	Износ в %	Процент износа к итогу
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		Сваи из металлических труб,металлический ростверк	Хорошее	15	1,00	15,00	0	0,00
2	а. Стены и их наружная отделка		Металлический каркас с 2-ух сторонней обшивкой гипсокартоном с утеплителем	Хорошее	38	1,00	38,00	0	0,00
			Обшивка стен металлическим проф.листом с окраской	Хорошее					
	б. Перегородки		Дощатые	Хорошее					
3	Перекрытия	чердачное	Деревянное отепленное	Хорошее	13	1,00	13,00	0	0,00
		междуэтажное							
		надподваль-ное							
4	Крыша		Металлический профлист по обрешетке	Хорошее	6	1,00	6,00	0	0,00
5	Полы		листы ДСП, линолеум	Хорошее	8	1,00	8,00	0	0,00
6	Проемы	оконные	Одинарные, глухие, переплеты деревянные	Хорошее	7	1,00	7,00	0	0,00
		дверные	Простые деревянные полотна, окрашены	Хорошее					
7	Внутренняя отделка		Потолок и стены-листы ДВП	Хорошее	3	1,00	3,00	0	0,00
8	Санитарно- и электротехнические устройства	Отопление	От собственной котельной	Хорошее	2	1,00	2,00	0	0,00
		Водопровод	Нет						
		Канализация	Нет						
		Электроосве-щение	Открытая проводка	Хорошее		1,00			
		Радио	Нет						
		Телефон	Есть						
		Телевидение	Нет						
		Ванны	Нет						
		Горячее водоснабже-ние	Нет						
		Лифты	Нет						
		Вентиляция	Естественная	хорошее		1,00			
9	Прочие работы		бетонная отмоска, крыльца	хорошее	8	1,00	8,00	0	0,00

% износа, приведенный к 100 по формуле : $\frac{\text{процент износа, (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ = 0 %

Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

ние их

ная

Износ в %	Процент износа к строению
8	9
0	0,00
0	0,00
0	0,00
0	0,00
0	0,00
0	0,00
0	0,00
0	0,00
0	0,00

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд.весу в %	Удельн.вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	Стены и перегородки						
3	Перекрытия						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Проёмы						
7	Отделочные работы						
8	Благоустройство						
9	Прочие работы						

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд.весу в %	Удельн.вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	Стены и перегородки						
3	Перекрытия						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Проёмы						
7	Отделочные работы						
8	Благоустройство						
9	Прочие работы						

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд.весу в %	Удельн.вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	Стены и перегородки						
3	Перекрытия						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Проёмы						
7	Отделочные работы						
8	Благоустройство						
9	Прочие работы						

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	литера _____ Н = _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты				
Стены и перегородки				
Перекрытия				
Крыша				
Полы				
Проёмы				
Отделочные работы				
Электроосвещение				
Прочие работы				
Итого		100	X	
Формулы для подсчета площади, объема				

Наименование конструктивных элементов	литера _____ Н = _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты				
Стены и перегородки				
Перекрытия				
Крыша				
Полы				
Проёмы				
Отделочные работы				
Электроосвещение				
Прочие работы				
Итого		100	X	
Формулы для подсчета площади, объема				

Наименование конструктивных элементов	литера _____ Н = _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты				
Стены и перегородки				
Перекрытия				
Крыша				
Полы				
Проёмы				
Отделочные работы				
Электроосвещение				
Прочие работы				
Итого		100	X	
Формулы для подсчета площади, объема				

Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборн.	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)	Стоимость измерителя с поправками	Количество объем (м.куб) площадь (м.кв.)	Восстановит. стоимость (руб.)	Процент износа	Действительн. стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Поправки | Удельный вес с поправками

X

XI. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование построек	№ сборн.	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)	Стоимость измерителя с поправками	Количество объем (м.куб) площадь (м.кв.)	Восстановит. стоимость (руб.)	Процент износа	Действительн. стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Поправки | Удельный вес с поправками

X

Поправки | Удельный вес с поправками

X

Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборн.	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)	Стоимость измерителя с поправками	Количество объем (м.куб) площадь (м.кв)	Восстановит. стоимость (руб.)	Процент износа	Действительн. стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Поправки	Удельный вес с поправками
X	

XI. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование построек	№ сборн.	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)	Стоимость измерителя с поправками	Количество объем (м.куб) площадь (м.кв)	Восстановит. стоимость (руб.)	Процент износа	Действительн. стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Поправки	Удельный вес с поправками
X	

Поправки	Удельный вес с поправками
X	

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Экспликация к поэтажному плану строения : Склад (Лит Р,Р1)

расположенному по адресу : город Нижневартовск, район застройки Западный промышленный узел, микрорайон Панель 14, улица Индустриальная, дом № 46, строение 11

Дата записи и литер	Этаж	№ помещения (кв.,пр)	№ помещения по плану	Назначение частей помещения (жил.ком., кухня, кор. и т.д.)	Формула подсчёта площади помещений по внутреннему обмеру	Площади помещений по внутреннему обмеру (кв.м)			Высота помещения (м)	Примечание
						площадь помещений	складская			
							основная	вспомогательная		
Р 14.05.07	1		1	Склад	30,05*15,0-3,14*0,1*0,1*24	450,0	450,0		8,75	
Р1			2	Раздевалка	6,08*3,85	23,4		23,4	2,6	
-			3	Коридор	3,92*1,99	7,8		7,8	2,6	
-			4	Мастерская	7,19*3,87	27,8	27,8		2,6	
					Итого по 1 этажу :	**509,0**	**477,8**	**31,2**		
					Всего по строению: Склад (Лит Р,Р1)	**509,0**	**477,8**	**31,2**		
					в том числе:					
					Склад (литера Р):	**450,0**	**450,0**	**0,0**		
					Бытовые помещения (литера Р1):	**59,0**	**27,8**	**31,2**		

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

УЧРЕЖДЕНИЕ ЮСТИЦИИ

по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ханты-Мансийского автономного округа

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14 мая 2004 года

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости №147 от 23.03.2004г.

Субъект (субъекты) права:
Закрытое акционерное общество "Сервисный центр бурения", ИНН 8603098777, код по ОКПО 56088001, юридический адрес: Россия, Тюменская область, ХМАО, г.Нижневартовск, ул. Омская, д. 10, кв. 66, рег.№ 119404 от 02.04.2001г., зарегистр. Администрация г.Нижневартовска, запись № 1028600940774 в Едином государственном реестре юридических лиц от 21.08.2002г., документ о регистрации: серия 86 № 000990305, фактический адрес: Россия, Тюменская область, ХМАО, г.Нижневартовск, ул. Омская, д.10, кв.66

Вид права: собственность

Объект права: Склад, нежилое здание (Лит.С), общей площадью 286,2 кв.м., этажность -1, инв.№ 2711 , Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, панель 14, ул. Индустриальная, д. 46, строение 12

Кадастровый (или условный) номер объекта: 86:03:11:00104:2711:0000

Существующие ограничения(обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

«14» мая 2004 года

сделана запись регистрации № 86-01/03-8/2004-331

Регистратор Коробейникова Г.В.

(фамилия, имя, отчество) (подпись)

Серия 86-АА 634603

© ППФ Голизна, 2002, 177160.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации, учета недвижимости и приватизации жилья города Нижневартовска"

Область, республика, край: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Район:
Город (поселение): Нижневартовск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание : **Склад (Лит С)**
(назначение нежилого строения)

Район:
Город: **Нижневартовск**
Район застройки: **Западный промышленный узел**
Микрорайон: **Панель 14**
Улица: **Индустриальная**
№ дома: **46** **Строение 12**
Корпус:
Строительный №:

Инвентарный номер	71:135:000:000027110
Реестровый номер	140507:000:000027110
Кадастровый номер	86:11:0000000:0000:71:135:000:000027110

Паспорт составлен по состоянию на 17.05.07 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

I. Регистрация права собственности

Дата регистрации	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности
14 мая 2004 г.	ЗАО "Сервисный центр бурения"	Договор купли-продажи № 147 от 23.03.04	целая
		Свидетельство о государственной регистрации права от 14.05.04 выдан Филиалом № 3 Учреждения юстиции	

II.Экспликация земельного участка - кв.м

Площадь участка		
По документам	Фактически	Застроенная
1	2	3
		301,4

Незастроенная площадь		
Замощенная	Озеленённая	Прочая
4	5	6

III. Благоустройство здания - кв.м полезной площади

Водопровод	Отопление					Центр. горячее водоснаб-жение	Ванны		
	От ТЭЦ	От груп. (кварт.) котельной	От собств. котельной	От АГВ	Печное		С центр. горячим водоснабж	С газовыми колонками	С дровя-ными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Канализация	Газоснабжение		Электро-снабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиля-ция	Сигнали-зация
	Централи-зованное	Жидким газом		Пасса-жирские	Грузовые				
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
0	0	0	286,2	0	0	0	0	0	0

Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

IV. Общие сведения

Назначение СКЛАДСКОЕ

Использование по назначению

Количество мест (мощность),

а) Общая площадь здания, (кв.м) 286,2

б)

в)

г)

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объ (куб
1	2	3	4	5	6
С	Склад	24,50*12,30	301,4	6,6	16

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

VI.Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **С** Год постройки **1986 г.** Число этажей **1**
Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки **Простая**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд.весу в %	Удельн.вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		Железобетонные сваи, железобетонный ростверк	Хорошее	13	1,00	13,00	10	1,30
2	а. Стены и их наружная отделка		Металлический лист по металлическому каркасу арочной конструкции в основании ж/б плиты h=2,0м.	Ослабление крепления отдельных листов	35	1,00	35,00	15	5,25
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное			15	0,00	0,00	0	0,00
		междуэтажное							
		надподваль-ное							
4	Крыша				7	0,00	0,00	0	0,00
5	Полы		Бетонные, земля	Мелкие трещины и выбоины	7	1,00	7,00	15	1,05
6	Проемы	оконные			8	1,00	8,00	20	1,60
		дверные	Металлические ворота и дверные полотна	Трещины в местах сопряжения коробок со стенами, коррозия металла					
7	Внутренняя отделка				4	0,00	0,00	0	0,00
8	Санитарно- и электротехнические устройства	Отопление	Нет		3		3,00	15	0,45
		Водопровод	Нет						
		Канализация	Нет						
		Электроосве-щение	Открытая проводка	Частичная потеря эластичности изоляции эл.проводов		1,00			
		Радио	Нет						
		Телефон	Нет						
		Телевидение	нет						
		Ванны	Нет						
		Горячее водоснабже-ние	Нет						
		Лифты	Нет						
9	Прочие работы				8	0,00	0,00	0	0,00

% износа, приведенный к 100 по формуле : $\frac{\text{процент износа, (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ = 15 %

-5-

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

VII. Техническое описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера _____ Наименование: _____

Группа капитальности ___ Год постройки _____ Число этажей ___ Вид отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд.весу в %	Удельн.вес с поправками	Износ в %	
1	2		3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподваль-ное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	оконные							
		дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно- и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Электроосве-щение							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны							
		Горячее водоснабже-ние							
		Лифты							
9	Прочие работы								

% износа, приведенный к 100 по формуле : $\frac{\text{процент износа, (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ = ☐

ление их

поправками	Износ в %	Процент износа к строению
	8	9

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд.весу в %	Удельн.вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	Стены и перегородки						
3	Перекрытия						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Проёмы						
7	Отделочные работы						
8	Благоустройство						
9	Прочие работы						

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд.весу в %	Удельн.вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	Стены и перегородки						
3	Перекрытия						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Проёмы						
7	Отделочные работы						
8	Благоустройство						
9	Прочие работы						

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд.весу в %	Удельн.вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	Стены и перегородки						
3	Перекрытия						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Проёмы						
7	Отделочные работы						
8	Благоустройство						
9	Прочие работы						

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	литера _____ Н = _____	Удельный вес по таблице	Поправки
Фундаменты			
Стены и перегородки			
Перекрытия			
Крыша			
Полы			
Проёмы			
Отделочные работы			
Электроосвещение			
Прочие работы			
Итого		100	X
Формулы для подсчета площади, объема			

Наименование конструктивных элементов	литера _____ Н = _____	Удельный вес по таблице	Поправки
Фундаменты			
Стены и перегородки			
Перекрытия			
Крыша			
Полы			
Проёмы			
Отделочные работы			
Электроосвещение			
Прочие работы			
Итого		100	X
Формулы для подсчета площади, объема			

Наименование конструктивных элементов	литера _____ Н = _____	Удельный вес по таблице	Поправки
Фундаменты			
Стены и перегородки			
Перекрытия			
Крыша			
Полы			
Проёмы			
Отделочные работы			
Электроосвещение			
Прочие работы			
Итого		100	X
Формулы для подсчета площади, объема			

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборн.	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)	Стоимость измерителя с поправками	Количество объем (м.куб) площадь (м.кв)	Восстановит. стоимость (руб.)	Процент износа	Действительн. стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

XI. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование построек	№ сборн.	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)	Стоимость измерителя с поправками	Количество объем (м.куб) площадь (м.кв)	Восстановит. стоимость (руб.)	Процент износа	Действительн. стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

XII. Техническое описание ограждений и сооружений (замощений) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал , конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.
			длина м	ширина, высота, м									

XIII. Общая стоимость, (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,

Балансовая стоимость - руб.

Остаточная стоимость - руб.

(сумма прописью)

Основание : справка № _____ от _____ выдана _____

_____ по состоянию на _____ ____г.

М.П.

17.05.2005 г. Исполнил _____ (Уварова С.Н.)

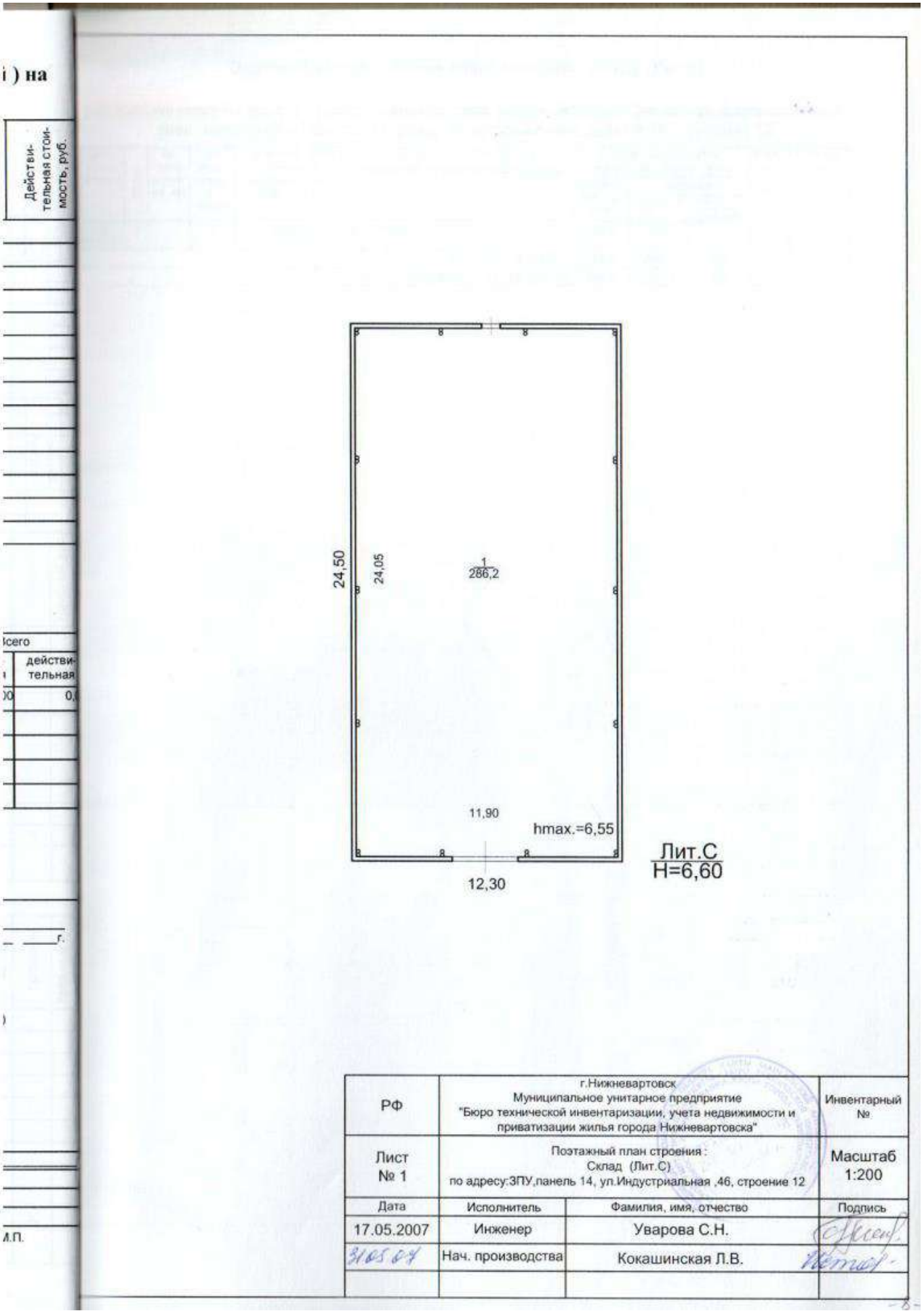
04.06.2005 г. Проверил _____ (Кокашинская Л.В.)

_____ г. Директор МУП БТИ _____ (Терновская Т.Ф.)

XIV. Ведомость последующих обследований

	"___"_____г.	"___"_____г.	"___"_____
Исполнил (Ф.И.О., должность)			
Проверил (Ф.И.О., должность)			
Директор МУП БТИ (Ф.И.О.)			
	М.П.	М.П.	М.П.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru



РФ	г.Нижневартовск Муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации, учета недвижимости и приватизации жилья города Нижневартовска"		Инвентарный №
Лист № 1	Поэтажный план строения: Склад (Лит.С) по адресу:ЗПУ,панель 14, ул.Индустриальная ,46, строение 12		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
17.05.2007	Инженер	Уварова С.Н.	
31.05.07	Нач. производства	Кокашинская Л.В.	

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Экспликация к поэтажному плану строения : Склад (Лит С)

расположенному по адресу : город Нижневартовск, район застройки Западный промышленный узел, микрорайон Панель 14, улица Индустриальная, дом № 46, строение 12

Дата записи и литер	Этаж	№ помещения (кв.,пр)	№ помещения по плану	Назначение частей помещения (жил.ком., кухня, кор. и т.д.)	Формула подсчёта площади помещений по внутреннему обмеру	Площади помещений по внутреннему обмеру (кв.м)			Высота помещения (м)	Примечание
						площадь помещений	складская			
							основная	вспомогательная		
С 17.05.07	1		1	Склад	24,05*11,90	286,2	286,2		6,55	
					Итого по 1 этажу :	**286,2**	**286,2**	**0,0**		
					Всего по строению: Склад (Лит С)	**286,2**	**286,2**	**0,0**		

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

ВЕДОМОСТЬ

регистрации текущих изменений

Строение: Склад (Лит С)

Адрес: Западный промышленный узел Панель 14 ул.Индустриальная 46 строение 12

№ п/п	Дата обследования	Ф.И.О. внесшего изменения	№ помещения	Содержание произведенных изменений	Запрет снят на основании Решения комиссии / распоряжения	Примечание
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	
					№ ____ от '___ '_____ _____ г. и справки о площадях № _____. Подпись / дата	

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации, учета недвижимости и приватизации жилья города Нижневартовска"

Область, республика, край Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Район
Город (поселение) Нижневартовск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание : **Крановая эстакада №1 (Лит.Ш)**
(назначение нежилого строения)

Район
Город **Нижневартовск**
Район застройки **Западный промышленный узел**
Микрорайон **Панель 14**
Улица **Индустриальная**
№ дома **46** **Строение 24**
Корпус
Строительный №

Инвентарный номер	71:135:000:000138670
Реестровый номер	140507:000:000138670
Кадастровый номер	86:11:0000000:0000:71:135:000:000138670

Паспорт составлен по состоянию на 14.05.07 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи
13.07.2007	Закрытое акционерное общество «Сервисный центр бурения»	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU86305000005004-175-07 от 06.07.07г. Органа управления архитектуры		

Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

II.Экспликация земельного участка - кв.м

Площадь участка		
По документам	Фактически	Застроенная
1	2	3
0	0	578,6

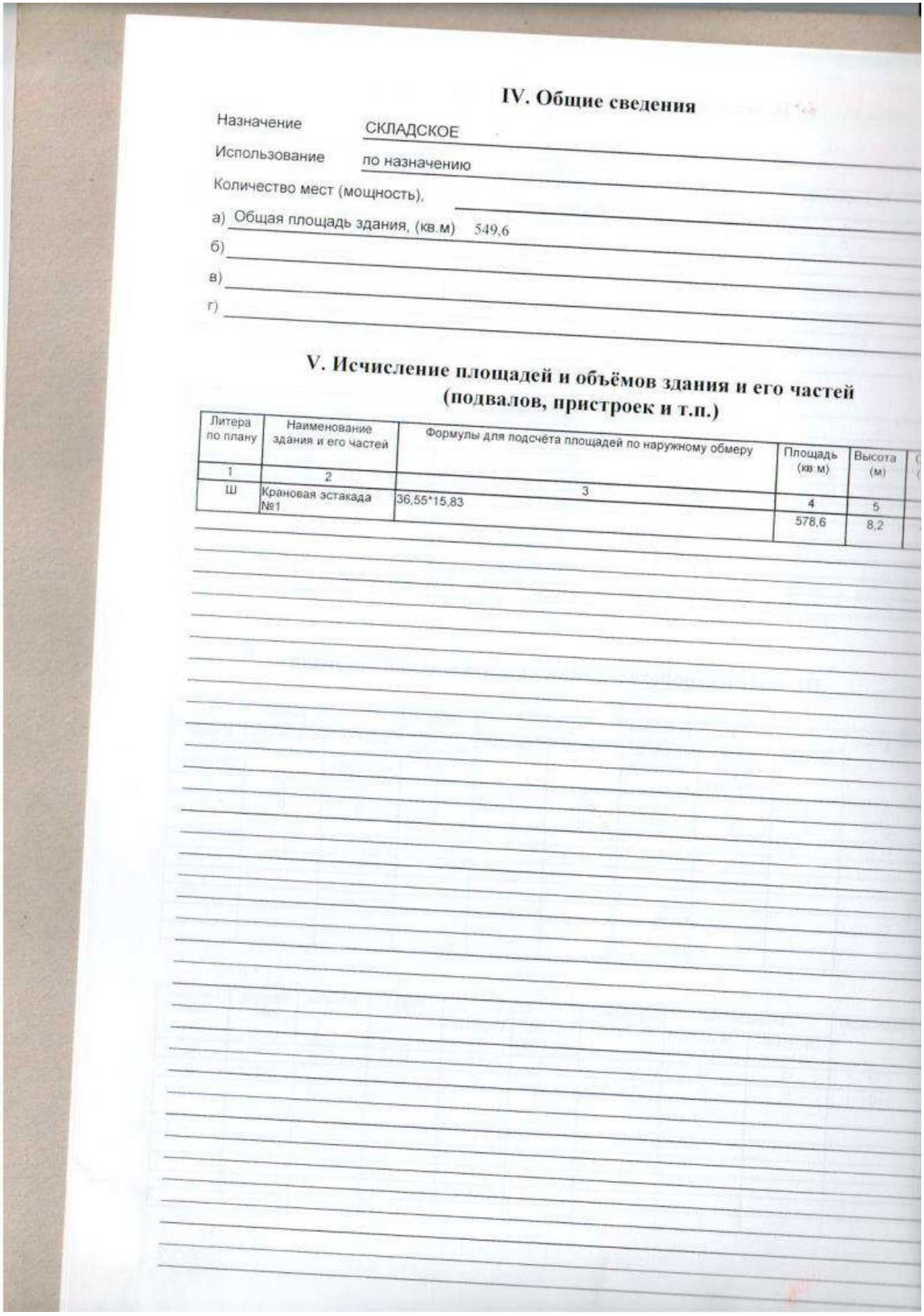
Незастроенная площадь		
Замощенная	Озеленённая	Прочая
4	5	6
0	0	0

III. Благоустройство здания - кв.м полезной площади

Водопровод	Отопление					Центр. горячее водоснаб-жение	Ванны		
	От ТЭЦ	От груп. (кварт.) котельной	От собств. котельной	От АГВ	Печное		С центр. горячим водоснабж	С газовыми колонками	С дровя-ными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Канализация	Газоснабжение		Электро-снабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиля-ция	Сигнали-зация
	Централи-зованное	Жидким газом		Пасса-жирские	Грузовые				
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
0	0	0	545,5	0	0	0	0	545,5	0

Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru



IV. Общие сведения

Назначение СКЛАДСКОЕ

Использование по назначению

Количество мест (мощность),

а) Общая площадь здания, (кв.м) 549,6

б)

в)

г)

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)
1	2	3	4	5
Ш	Крановая эстакада №1	36,55*15,83	578,6	8,2

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

VI.Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **Ш** Год постройки **2007 г.** Число этажей **1**
Группа капитальности **I** Вид внутренней отделки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд.весу в %	Удельн.вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		Железобетонные сваи, железобетонный ростверк	Хорошее	8	1,00	8,00	0	0,00
2	а. Стены и их наружная отделка		Ж/б плиты h=1,80,h=3,60 по метал.каркасу,вверх-металлический профлист	Хорошее	31	1,00	31,00	0	0,00
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное	Металлический лист с утеплителем	Хорошее	17	1,00	17,00	0	0,00
		междуэтажное							
		надподваль-ное							
4	Крыша		Металлический лист	Хорошее	7	1,00	7,00	0	0,00
5	Полы		Железобетонные плиты	Хорошее	9	1,00	9,00	0	0,00
6	Проемы	оконные	Одинарные глухие, переплеты деревянные	Хорошее	8	1,00	8,00	0	0,00
		дверные	Металлические ворота (раздвижные)	Хорошее					
7	Внутренняя отделка				4	0,00	0,00	0	0,00
8	Санитарно- и электротехнические устройства	Отопление	Нет		3		3,00	0	0,00
		Водопровод	Нет						
		Канализация	Нет						
		Электроосве-щение	Открытая проводка	Хорошее		1,00			
		Радио	Нет						
		Телефон	Нет						
		Телевидение	Нет						
		Ванны	Нет						
		Горячее водоснабже-ние	Нет						
		Лифты	Нет						
		Вентиляция	Естественная			1,00			
9	Прочие работы				13	0,00	0,00	0	0,00

Объём (куб.м) 6 4745

% износа, приведенный к 100 по формуле : $\frac{\text{процент износа, (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ = 0 %

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

VII. Техническое описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера _____ Наименование: _____

Группа капитальности ___ Год постройки _____ Число этажей ___ Вид отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд.весу в %	Удельн.вес с поправками	Износ в %	Процент износа
1	2		3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподваль-ное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	оконные							
		дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно- и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Электроосве-щение							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны							
		Горячее водоснабже-ние							
		Лифты							
9	Прочие работы								

% износа, приведенный к 100 по формуле : $\frac{\text{процент износа (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ = ☐

Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

е их

	Процент износа к строению
	9

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд.весу в %	Удельн.вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	Стены и перегородки						
3	Перекрытия						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Проёмы						
7	Отделочные работы						
8	Благоустройство						
9	Прочие работы						

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд.весу в %	Удельн.вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	Стены и перегородки						
3	Перекрытия						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Проёмы						
7	Отделочные работы						
8	Благоустройство						
9	Прочие работы						

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд.весу в %	Удельн.вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	Стены и перегородки						
3	Перекрытия						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Проёмы						
7	Отделочные работы						
8	Благоустройство						
9	Прочие работы						

-6-

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	литера _____ Н = _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес
Фундаменты				
Стены и перегородки				
Перекрытия				
Крыша				
Полы				
Проёмы				
Отделочные работы				
Электроосвещение				
Прочие работы				
Итого				
Формулы для подсчета площади, объема		100	X	

Наименование конструктивных элементов	литера _____ Н = _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты				
Стены и перегородки				
Перекрытия				
Крыша				
Полы				
Проёмы				
Отделочные работы				
Электроосвещение				
Прочие работы				
Итого				
Формулы для подсчета площади, объема		100	X	

Наименование конструктивных элементов	литера _____ Н = _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты				
Стены и перегородки				
Перекрытия				
Крыша				
Полы				
Проёмы				
Отделочные работы				
Электроосвещение				
Прочие работы				
Итого				
Формулы для подсчета площади, объема		100	X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборн.	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)	Стоимость измерителя с поправками	Количество объем (м.куб) площадь (м.кв.)	Восстановит. стоимость (руб.)	Процент износа	Действительн. стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

XI. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование построек	№ сборн.	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)	Стоимость измерителя с поправками	Количество объем (м.куб) площадь (м.кв.)	Восстановит. стоимость (руб.)	Процент износа	Действительн. стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

XII. Техническое описание ограждений и сооружений (замощений) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал , конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.
			длина м	ширина, высота, м									

XIII. Общая стоимость, (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Балансовая стоимость - руб.

Остаточная стоимость - руб.

(сумма прописью)

Основание: справка № ____ от _____ выдана _____

_____ по состоянию на _____ ____г.

М.П.

14.06.2007 г. Исполнил _____ (Уварова С.Н.)

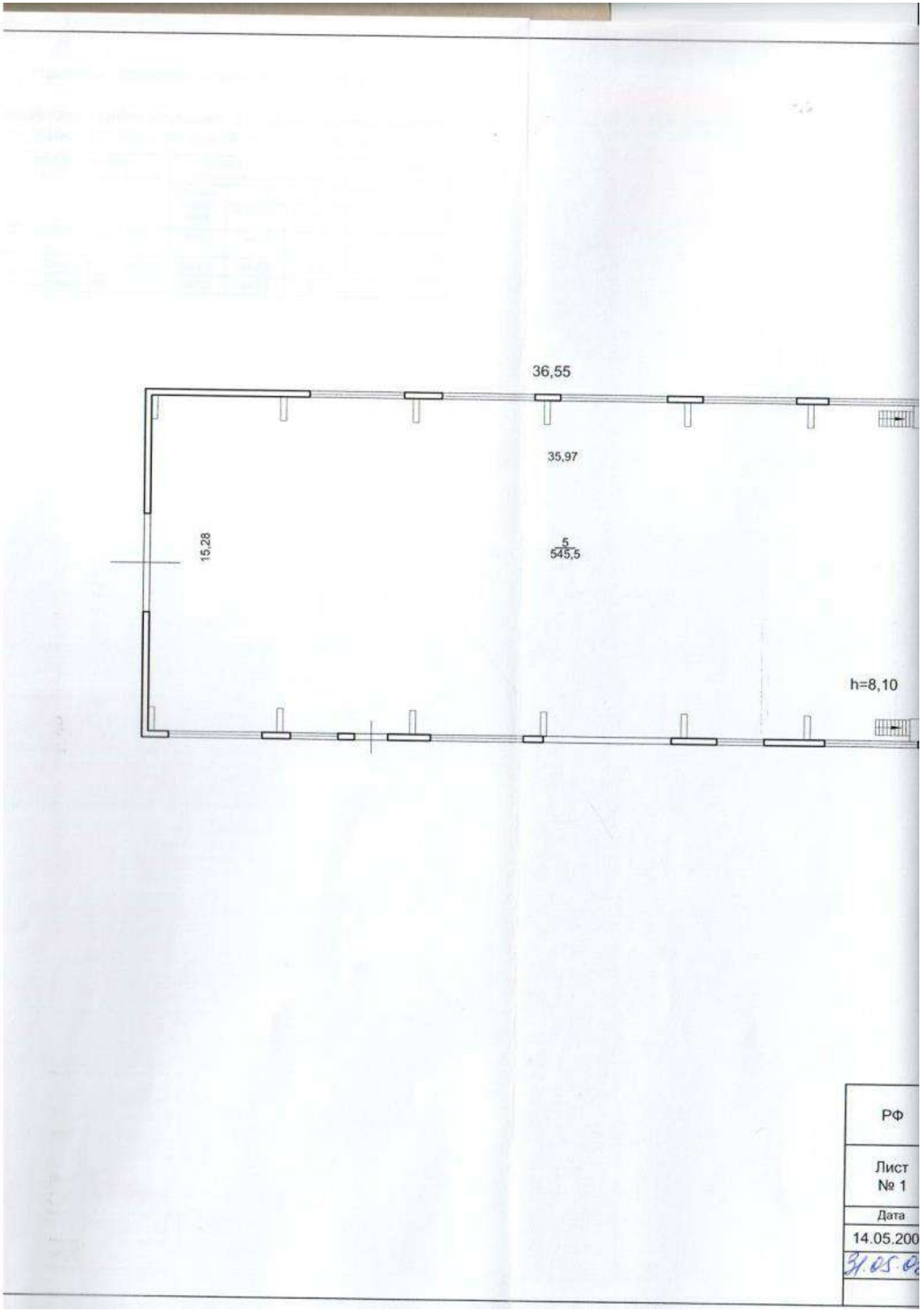
04.06.2007 г. Проверил _____ (Кокашинская Л.В.)

_____ г. Директор МУП БТИ _____ (Терновская Т.Ф.)

XIV. Ведомость последующих обследований

	"___"_____г.	"___"_____г.	"___"_____г.
Исполнил (Ф.И.О., должность)			
Проверил (Ф.И.О., должность)			
Директор МУП БТИ (Ф.И.О.)			
	М.П.	М.П.	М.П.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru



625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Экспликация к поэтажному плану строения : Крановая эстакада №1 (Лит.Ш)

расположенному по адресу : город Нижневартовск, район застройки Западный промышленный узел, микрорайон Панель 14, улица Индустриальная, дом № 46, строение 24

Дата записи и литер	этаж	№ помещения (кв.,пр)	№ помещения по плану	Назначение частей помещения (жил.ком., кухня, кор. и т.д.)	Формула подсчёта площади помещений по внутреннему обмеру	Площади помещений по внутреннему обмеру (кв.м)			Высота помещения (м)	Примечание
						площадь помещений	складская			
							основная	вспомогательная		
Ш 14.05.07	1		1	Склад	15,28*35,97-1,09*0,27*14-0,13*0,16*2	545,5	545,5		8,1	
					Итого по 1 этажу :	**545,5**	**545,5**	**0,0**		
					Всего по строению: Крановая эстакада №1 (Лит.Ш)	**545,5**	**545,5**	**0,0**		

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

342454

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и
Ямало-Ненецкому автономным округам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: "03" сентября 2007 года

Документы-основания: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU863050002005004-176-07, утверждено заместителем главы города Нижневартовска по строительству 06.07.2007г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Сервисный центр бурения", ИНН: 8603098777, ОГРН: 1028600940774, дата гос.регистрации: 02.04.2001г., наименование регистрирующего органа: Администрация муниципального образования г.Нижневартовска, КПП: 860301001; адрес местонахождения: Россия, Россия, Тюменская область, ХМАО, город Нижневартовск, улица Омская, д.10, кв.66

Вид права: Собственность

Объект права: Крановая эстакада №2, назначение: сооружения транспорта, общая площадь 672,3 кв. м, инв.№ 71:135:000:000138680, лит. 1, адрес объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Нижневартовск, Западный промышленный узел, Панель 14, ул.Индустриальная, д.46

Кадастровый (или условный) номер: 86-72-16/031/2007-161

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" августа 2007 года сделана запись регистрации № 86-72-16/031/2007-161

Регистратор Боброва С. Н.

М.П. (подпись)

72 НВ 342454

РФ

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Унифицированная форма № 1-ТП

		Код
Муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации, учета недвижимости и приватизации жилья города Нижневартовска"	Форма по ОКУД	
наименование организации технической инвентаризации	по ОКПО	

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	по ОКАТО
Район		по ОКАТО
Город (поселение)	Нижневартовск	по ОКАТО
Административный округ		по ОКАТО
Квартал		по ОКАТО

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Дата обследования объекта учета
17.05.07

Крановая эстакада №2 (лит.1)

наименование здания, сооружения и др. объект учета

Район	
Город	**Нижневартовск**
Район застройки	**Западный промышленный узел**
Микрорайон	**Панель 14**
Улица	**Индустриальная**
№ дома	**46**
Корпус	

Инвентарный номер	71:135:000:000138680
Реестровый номер	170507:000:000138680
Кадастровый номер	86:11:0000000:0000:71:135:000:000138680

Наименование правообладателя	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись

М.П.

Наименование организации технической инвентаризации	
Муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации, учета недвижимости и приватизации жилья города Нижневартовска"	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись
Терновская Т.Ф.	

ДЛЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И СПРАВОК

М.П.

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Перечень документации на объект

№ п.п.	Наименование раздела	Форма	№№ ст
1	2	3	4
1	Состав объекта	2-СО	2
2	Сведения о правообладателях объекта	3-ПН	2
3	План (схема земельного участка)	4-ЗУ	3
4	Инвентарная карточка на холодное строение или сооружение	6-СС	4
5	Инвентарный план на сооружение	1:200	5

Общие сведения

1. Назначение и мощность: *5 тонн*

2. Градостроительная ситуация: *Западный промышленный узел, панель 14, ул.Индустриальная 46*

3. Площадь в пределах ограждаемой территории:

4. Площадь используемой приграничной территории:

5. Наличие объектов незавершенного строительства:

6. Наличие на территории объектов, не участвующих в производственном процессе:

7. Описание объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и внешнего благоустройства учетных участков или комплекса: *Крановая эстакада №2 представляет собой металлическую конструкцию на фундаментах из железобетонных свай и железобетонным ростверком, высотой Н=6,40 м.*

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

№ стр.

4
2
2
3
4
5

46

о на

Унифицированная форма № 2-СО

Состав объекта.

№№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений и сетей	Назначение	Год ввода в эксплуатацию	Параметр		Площадь застройки (кв.м.)	Инвентаризационная		Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость (руб.) на
				единица измерения	количество		восстановительная стоимость (руб.)	действительная стоимость (руб.)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Крановая эстакада №2	погрузочно-разгрузочное	2007	кв.м	672,30	672,30	0,00	0,00	-	0,00
Итого по объекту: Крановая эстакада №2				кв.м	672,30	672,30	0,00	0,00		0,00

Отметки об обследованиях.

Дата обследования	Ф.И.О. Подпись исполнителя	Ф.И.О. Подпись проверяющего	Подпись начальника (печать)
1	2	3	4
17.05.07	Уварова С.Н.	Кокашинская Л.В.	

ДЛЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И СПРАВОК

Унифицированная форма № 3-ПН

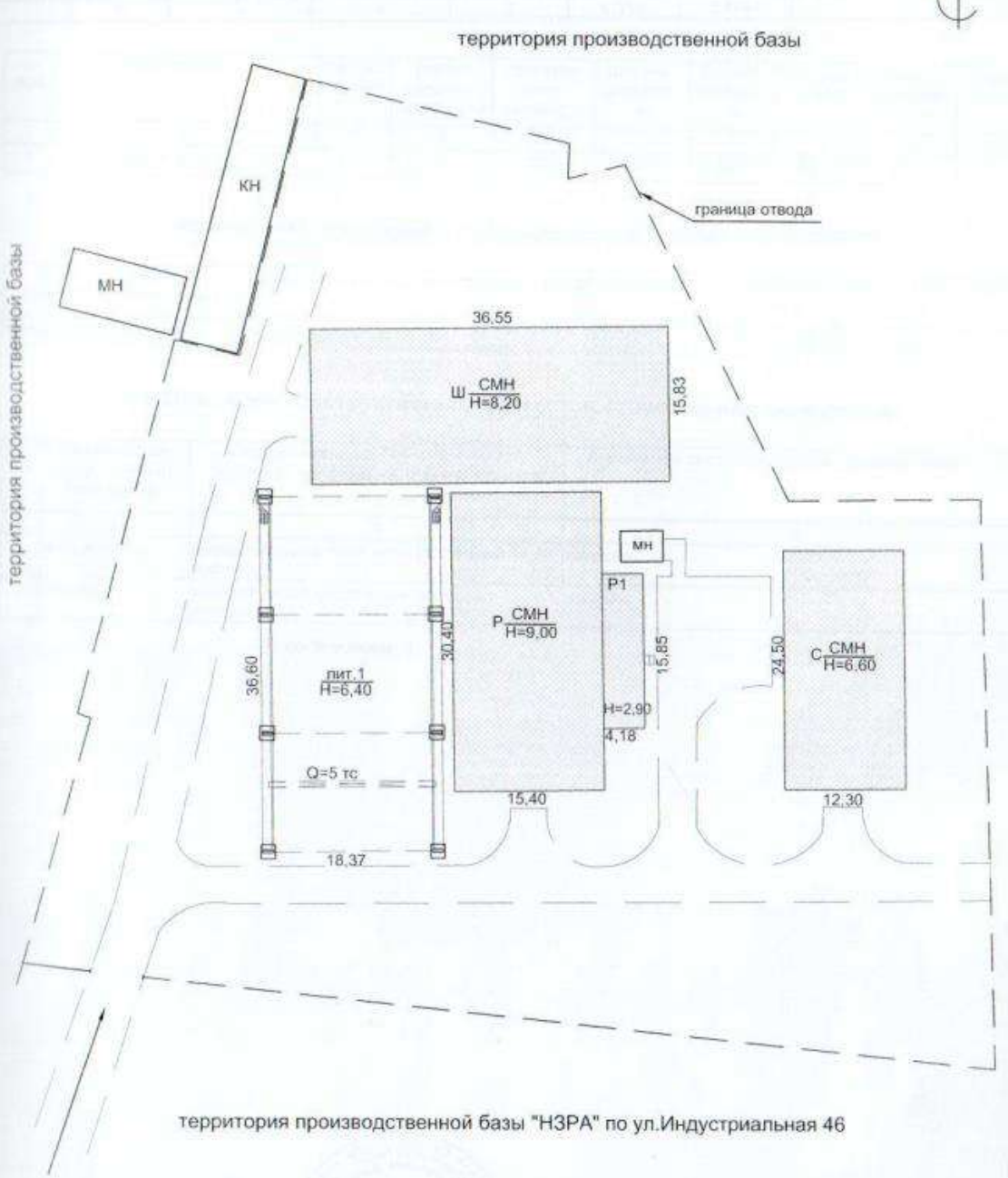
Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Доля
1	2	3	4
13.07.07	ЗАО "Сервисный центр Бурмашева"	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU86301000200580Ч-136-07 от 06.09.2007 выдано управлением архитектуры ТМР
		ООО "Лидер"

Дата обследования	Ф.И.О. Подпись исполнителя	Ф.И.О. Подпись проверяющего	Подпись начальника (печать)

Унифицированная форма № 4-ЗУ

План (схема) земельного участка



территория производственной базы "НЗРА" по ул.Индустриальная 46

Дата обследования	Ф.И.О. Подпись исполнителя	Ф.И.О. Подпись проверяющего	Подпись начальника (печать)
17.05.07	Уварова С.Н.	Кокашинская Л.В.	

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Площадь участка								
по документам	фактическая	по фактическому пользованию						
		застроенная		незастроенная			прочее	
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
7701		1415,5	672,3	0	0	0	0	

Дата обследования	Ф.И.О. Подпись исполнителя	Ф.И.О. Подпись проверяющего	Подпись начальника (печать)
17.05.07	Уварова С.Н.	Кокашинская Л.В.	

Форма № 6-СС

Инвентарная карточка на вспомогательное (служебное) строение (пристройку) или сооружение

Крановая эстакада №2

(наименование или назначение)

I. Общие сведения

Назначение и мощность 5 тонн

Литера	Наименование	Год постройки	Год последнего капремонта	Протяженность (длина), м	Ширина, (диаметр), м	Высота, (глубина), м	Площадь, кв.м	Площадь застройки, кв.м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Крановая эстакада №2	2007	0	36,60	18,37	6,40	672,3	672,3	

II. Исчисление площадей и объемов частей здания (сооружения)

Наименование части строения или пристройки	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
Крановая эстакада №2	36,60*18,37	672,3	6,40	

III. Описание конструктивных элементов строения или сооружения

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)
1	2	3	4
1	фундаменты	железобетонные сваи, железобетонный ростверк	хорошее
2	колонны	металлические конструкции составного сечения	хорошее

Итого % износа 0

625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru

IV. Балансовая стоимость объектов --- руб.
Остаточная стоимость --- руб.
Инвентарный номер бух.учета ---

V. Определение процента физического износа

№ п/п	Наименование конструктивного элементов	Удельные веса	Ценностные коэффициенты	Уд.веса после применения коэффициента	Коэффициент заверше нности	Факт.уд. веса с поправками	Факт. срок службы	Норм. срок службы	% износа
1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1	фундаменты		1,00		-	-	-	-	0
2	колонны		1,00		-	-	-	-	0
		100	X						0

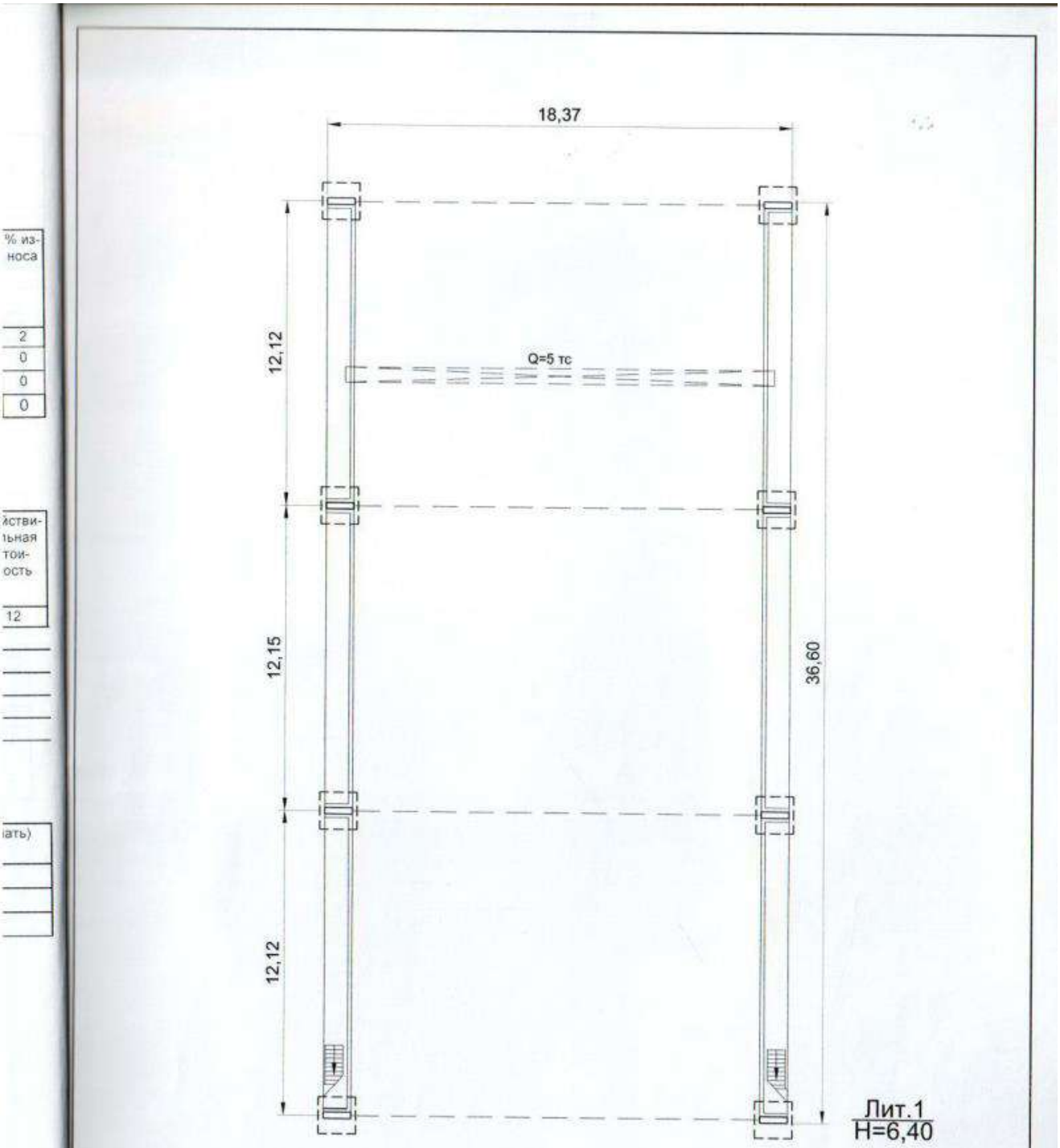
VI. Определение инвентаризационной стоимости объектов.

№№ на плане (литера)	Наименование объекта	№ сборника	№ таблицы	Единица измерения	Количество единиц	Стоимость единицы измерения	Поправки			Стоимость единицы с поправками	Восстановительная стоимость	Износ %	Действительная стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8			9	10	11	12

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Ф.И.О. Подпись исполнителя	Ф.И.О. Подпись проверяющего	Подпись начальника (печать)
17.05.07	Уварова С.Н.	Кокашинская Л.В.	

Отчет №36-19 об оценке объекта оценки
625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102
Тел.рабочий: +7(3452) 64-72-77; Тел.сотовый: +7(912) 398-33-28,
E-mail: i.lumpov@yandex.ru



РФ	г.Нижневартовск Муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации, учета недвижимости и приватизации жилья города Нижневартовска"		Инвентарный №
Лист № 1	План Крановой эстакады №2 (лит.1) по адресу:ЗПУ,панель 14, ул.Индустриальная ,46		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
17.05.2007	Инженер	Уварова С.Н.	
31.05.07	Нач. производства	Кокашинская Л.В.	