



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ЗСК-ЦЕНТР

Россия, г. Тюмень, ул. А.Матросова, д. 1,
корпус 2, стр. 6, каб. 12
тел. 8 (3452) 59-30-35
e-mail : zsk-centr@mail.ru

ИНН/КПП 7202187724 / 720301001
Рсч. № 40702810867100005036
в Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк
БИК 032202651 К/сч. 30101810800000000651

Отчет утверждаю,
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»

Соловьев М.Н.



ОТЧЕТ № 512/22 об оценке объекта оценки

Объект оценки:	Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., с расположенным на нем административно-бытовым корпусом, общей площадью 654,8 кв.м. и профилакторием для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7.
Заказчик:	Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»
Заявка на проведение оценочных работ:	№2 от 11.04.2022г.
Исполнитель:	ООО «ЗСК-Центр»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата проведения оценки:	06 мая 2022г.
Дата составления Отчета:	11 мая 2022г.

Тюмень, 2022 г.



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №512/22	2
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
2.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих стандартов оценочной деятельности	4
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
3.1. Допущения, принятые при проведении оценки	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	7
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
7.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	18
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
8.1. 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	20
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	22
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки.	23
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
9.1. Описание применения подходов к оценке	24
9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки	25
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
10.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	26
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	44
11.1. Расчет рыночной стоимости арендной платы доходным подходом	44
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	47
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	50
13.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке	50
13.2. Копии источников информации	52
13.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика	53
13.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	57



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., с расположенным на нем административно-бытовым корпусом, общей площадью 654,8 кв.м. и профилакторием для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии)	Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., с расположенным на нем административно-бытовым корпусом, общей площадью 654,8 кв.м. и профилакторием для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7
Характеристика объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей представлены в таблице 7.2.3 настоящего отчета
Имущественные права на объект недвижимости	Вид права: Собственность Существующие ограничения (обременения) права: Аренда
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки.	Для определения рыночной стоимости – право собственности; Для определения рыночной стоимости имущественного права владения и пользования имуществом – право аренды
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости/рыночной стоимости арендной платы объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи) и связанные с этим ограничения	Принятие управленческих решений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Государственного контракта.
Вид определяемой стоимости	Рыночная/рыночная арендной платы (в соответствии с Федеральным Стандартом Оценки, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 298, ФСО № 2).
Дата оценки	06 мая 2022 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки	11 мая 2022 г. – 11 ноября 2022 г.
Допущения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> при проведении оценки предполагается отсутствие скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки; оценщик должен исходить из достоверности всей документации и информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком; оценщик должен исходить из предположения, что физическое состояние объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки соответствовало его физическому состоянию на момент осмотра; оценка проводится из допущения, что осмотр объекта оценки может не проводиться в случае невозможности обеспечения Заказчиком доступа на объект оценки для проведения осмотра, 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. При проведении оценки допускается установление оценщиком дополнительных к указанным допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и особенностью объекта.
Специальные условия, использованные Оценщиком	Предоставленные Заказчиком документы считаются достоверными.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований настоящего Федерального стандарта оценки (п.7 ФСО №3).

2.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих стандартов оценочной деятельности

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объекта используются следующие стандарты оценки:

Федеральные стандарты оценки	
«Федеральный закон от 17 июля 1998г. №165-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №269 от 31 июля 2020 года
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года
Стандарты саморегулируемой организации	
Стандарты и Правила Ассоциации СРОО «СВОД»	Утверждены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» Протокол №35/2021 от «31» августа 2021 года



3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

На основании договоренностей, допущения условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

3.1. Допущения, принятые при проведении оценки

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п.12, ФСО №3).

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

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

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

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

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

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

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного 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 так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3, ФСО №3).

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

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 (п. 8, ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено 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).

- Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

- Принцип достоверности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня отклонения цен - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст.40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст.572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст.454 ГК РФ).



Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст.15 ГК РФ).

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

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

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

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

- 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).

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

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике – юридическом лице	
Полное наименование Заказчика	<i>БУ «Центр имущественных отношений»</i>
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1028600510421
Дата присвоения ОГРН	31 октября 2002 г.
Место нахождения	628012, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23
Реквизиты	ИНН/КПП: 8601001003/860101001 Банковские реквизиты: Единый казначейский счет: 40102810245370000007 Казначейский счет: 03224643718000008700 в РКЦ г. Ханты-Мансийск /УФК по ХМАО-Югре л/с: 430315120 БИК: 007162163
Сведения об Оценщике	
Фамилия Имя Отчество	<i>Лицунова Светлана Анатольевна</i>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член «Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент». Регистрационный номер 1129, дата вступления 11.02.2022 года. Ассоциация СРОО «СВОД» включена в ЕГРСОО 20.05.2013 года №0014
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса). Регистрационный номер 001-2020. Выдан 24.01.2020 г. ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» г. Иваново
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №030844-1 от 15 октября 2021 г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 15 октября 2024 г.



Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в CAO «РЕСО-Гарантия» № 922/2100244397 от 30.12.2021 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 10 января 2022 г. по 09 января 2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01 октября 2018 г.
Место нахождения Оценщика	625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Александра Матросова д. 1, корпус 2, офис 205, тел. 59-30-35
Адрес электронной почты	zsk-centr@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр»
Краткое наименование	ООО «ЗСК-Центр»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1087232028300
Дата присвоения ОГРН	08 июля 2008 г.
Место нахождения	625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Александра Матросова д. 1, корпус 2, офис 205, тел. 59-30-35
Страхование ответственности юридического лица	Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1991148158 от 08 июля 2021 года в РЕСО гарантия. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.08.2021 г. по 31.07.2022г
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «ЗСК-Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ЗСК-Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков	
Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД	Адрес фактического нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), 12 этаж, офис 1214. Адрес для корреспонденции: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13. Телефоны: 8-800-333-87-38 (звонок бесплатный по всей России), +7 (343) 380-80-82. Эл. адрес: info@srosvod.ru

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Наименование привлеченных организаций и степень их участия	Иные организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	Иные специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Государственный контракт № 06-22 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 28.03.2022 г.		
Заказчик	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, представляемый Бюджетным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений» (сокращенное наименование: БУ «Центр имущественных отношений»), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Семенковой Юлии Михайловны, действующего на основании Устава и Распоряжения Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 15.12.2021 № 702-рп		
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр», именуемый в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Соловьева Максима Николаевича, действующего на основании Устава		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Полная информация, идентифицирующая объект входящей в состав объект оценки представлена в разделе 7.2.3, таблица 7.2.2 настоящего отчета		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости, с учетом НДС, руб:		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	59 805 000	Не применялся	Не применялся
	Результаты оценки, полученные при определении размера месячной арендной платы за пользование объектом оценки, с учетом НДС, руб:		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
не использовался	не использовался	632 900	



Итоговые величины стоимости Объекта оценки	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., не содержит НДС	Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС	Рыночная стоимость имущества права владения и пользования имуществом в месяц, руб., не содержит НДС	Рыночная стоимость имущества права владения и пользования имуществом в месяц, руб., в т.ч. НДС
	Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., с расположенным на нем административно-бытовым корпусом, общей площадью 654,8 кв.м. и профилакторием для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7.	53 115 833,33	59 805 000	562 116,67	632 900
	В том числе:				
	Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7 (СУ-967 промбаза)	19 670 000	19 670 000	208 200	208 200
	Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	8 410 833,33	10 093 000	89 000	106 800
	Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7	25 035 000,00	30 042 000	264 916,67	317 900
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительны только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки				
Порядковый номер отчета	512/22				
Дата составления отчета	11 мая 2022 г.				
Дата проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки оценщиком не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.				

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Количественные и качественные характеристики объекта оценки;

Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;

- Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- Информация о текущем использовании объекта оценки;
- Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость (п. 8 ФСО №3).
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)

7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49257069;
2. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49135190;
3. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49132923;



4. Копия технического паспорта на здание Профилактория для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта. Составлен по состоянию на 03 мая 2001 г.;
5. Копия технического паспорта на здание АБК на промбазе СУ-967. Составлен по состоянию на 03 мая 2001 г.;
6. Выписка из реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по состоянию на 14.04.2022г.

7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 7.2.1

Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7 (СУ-967 промбаз)

Правообладатель (правообладатели):	1.1	Субъект Российской Федерации Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-01/016/2012-790 05.07.2012 00:00:00
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1 вид:	Аренда	
дата государственной регистрации:	17.07.2017 20:09:27	
номер государственной регистрации:	86:12:0302016:166-86/005/2017-1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.07.2017 по 17.07.2022 с 17.07.2017 по 17.07.2022	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление №967", ИНН: 8601058063, ОГРН: 1168617064637	
основание государственной регистрации:	Договор, № 117010246, выдан 26.06.2017, дата государственной регистрации: 17.07.2017, номер государственной регистрации: 86:12:0301001:612-86/005/2017-1	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Источник информации: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49257069

Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7

Правообладатель (правообладатели):	1.1	Субъект Российской Федерации Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-01/00-2/2004-468 26.07.2004 00:00:00
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1 вид:	Аренда	
дата государственной регистрации:	17.07.2017 09:11:58	
номер государственной регистрации:	86:12:0301001:629-86/005/2017-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.07.2017 по 17.07.2022 с 17.07.2017 по 17.07.2022	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление №967", ИНН: 8601058063, ОГРН: 1168617064637	
основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 117010247, выдан 26.06.2017, дата государственной регистрации: 17.07.2017, номер государственной регистрации: 86:12:0301001:629-86/005/2017-1	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Источник информации: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49135190

Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7

Правообладатель (правообладатели):	1.1	Субъект Российской Федерации Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-01/00-2/2004-467 26.07.2004 00:00:00
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют



Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	17.07.2017 20:09:27
	номер государственной регистрации:	86:12:0301001:612-86/005/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.07.2017 по 17.07.2022 с 17.07.2017 по 17.07.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление №967", ИНН: 8601058063, ОГРН: 1168617064637
	основание государственной регистрации:	Договор, № 117010246, выдан 26.06.2017, дата государственной регистрации: 17.07.2017, номер государственной регистрации: 86:12:0301001:612-86/005/2017-1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Источник информации: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49132923

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

Информация, предоставленная Заказчиком (в том числе справки, таблицы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной. У Оценщика нет оснований считать иначе.

7.2.2. Балансовая стоимость объекта оценки

Информация о балансовой стоимости:

Таблица 7.2.2

№ п/п	Реестровый номер	Наименование объекта	Адрес (местоположение)	Год ввода в эксплуатацию / дата принятия к учету	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер/ балансовая стоимость, руб.
1	020000003413	Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Индустриальная, зд. 7	2001/ 01.05.2013	1398,70	86:12:0301001:612/ 6 392 746,59
2	020000044659	Административно-бытовой корпус на промбазе СУ-967	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Ханты-Мансийск г., Индустриальная ул. 7	2001/ 01.05.2013	654,80	86:12:0301001:629/ 9 282 485,57
1	090000032618	земельный участок	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Ханты-Мансийск г., Индустриальная ул. 7 (СУ-967).промбаза,	22.10.2013	6849,00	86:12:0302016:166/ 10 488 764,07

Источник информации:

Выписка из реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по состоянию на 14.04.2022г.

7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 7.2.3

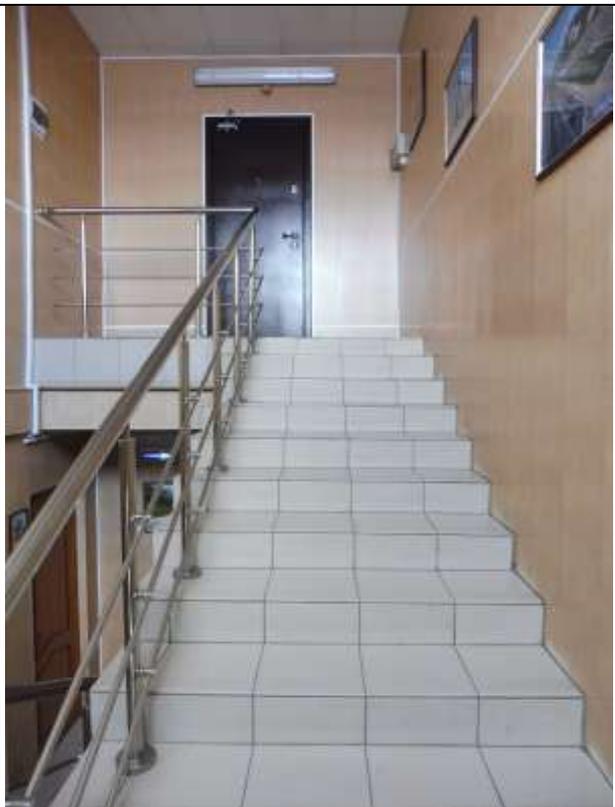
Наименование показателя	Описание или характеристика показателя
Наименование недвижимого имущества	Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7.
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Площадь, кв.м.	654,8
Объем, куб.м.	2703
Год постройки	2000
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	Бетонный
Стены и их наружная отделка	Ж/б блоки
Перегородки	Ж/б плиты
Перекрытия	Ж/б плиты
Крыша	Железная
Полы	Дощатые
Проемы	Оконные – двустворные Дверные – филенчатые
Отделочные работы	Штукатурка, побелка, покраска, обои
Санитарно- и электротехнические устройства	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение



Наименование показателя	Описание или характеристика показателя
Прочие работы	Крыльца
Источник информации	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49135190 Копия технического паспорта на здание АБК на промбазе СУ-967. Составлен по состоянию на 03 мая 2001 г.
Наименование недвижимого имущества	Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Площадь, кв.м.	1398,7
Объем, куб.м.	10419
Год постройки	2000
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	Бетонный
Стены и их наружная отделка	Ж/б и металло-конструкции
Перегородки	Ж/б
Перекрытия	Ж/б
Крыша	Металлическая
Полы	Бетонные, дощатые
Проемы	Оконные – двустворные глухие Дверные – филенчатые
Отделочные работы	Покраска, штукатурка
Санитарно- и электротехнические устройства	Отопление, электроснабжение
Прочие работы	Отмостки
Источник информации	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49132923 Копия технического паспорта на здание Профилактория для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта. Составлен по состоянию на 03 мая 2001
Наименование недвижимого имущества	Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7 (СУ-967 промбаз)
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7 (СУ-967 промбаз)
Кадастровый номер:	86:12:0302016:166
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для производственной деятельности
Площадь, кв.м.	6849 +/- 26
Кадастровая стоимость, руб.	10488764.07
Рельеф местности	Ровный, спокойный
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	86:12:0302016:40
	
Источник информации	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49257069 https://pkk.rosreestr.ru/#/search/60.99258239195237.69.14649234651797/18/@2y1wvghud?t ext=86%3A12%3A0302016%3A166&type=1&opened=86%3A12%3A0302016%3A166



Фотоматериалы объекта оценки









**7.2.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки.****Определение размера износа недвижимого имущества.**

Износ – многоаспектное понятие. В зависимости от сферы применения в него вкладывается различное смысловое содержание. С позиции Оценщика недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Существует несколько методов расчета износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов. Наиболее часто используемым является **Метод разбienia**.

Метод разбienia предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный (моральный) износ и внешний (экономический) износ.

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

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

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

Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Функциональный (моральный) износ может быть вызван наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потреблением ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами; для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям и многими другими.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Физический износ

Наиболее распространенными методами расчета физического износа являются:

- Экспертный метод расчета физического износа;
- Стоимостной метод расчета;
- Метод расчета срока жизни здания (Метод эффективного возраста);
- Нормативный (или бухгалтерский) метод.

Описание технического состояния объекта составлено по результатам нормативного срока использования сооружений, с использованием «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной 27.10.1970г. №404, а также Постановления от 22 октября 1990 г. N 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Критерии физического износа

Таблица 7.2.5

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, капитальный ремонт не требуется.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Предварительная оценка технического состояния недвижимого имущества

Таблица 7.2.6

Наименование	Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, капитальный ремонт не требуется.
Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40	21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом



Наименование	Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7			пригодны для эксплуатации, капитальный ремонт не требуется.

Земля не имеет физического, функционального износа, а также амортизации в силу своего специфического характера как природный ресурс, поскольку срок эксплуатации земельных участков неограничен.

Касаемо земельных участков понятие «Устаревание» не применимо.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

Сведения об устареваниях:

Объект недвижимости соответствует всем требованиям по архитектурным, объемно-планировочным, конструктивным решениям, и другим функциональным характеристикам, которые соответствуют стандартам на дату строительства.

Внешнее (экономическое) устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки, общего развития региона, насыщенности рынка предложениями схожих объектов недвижимости и других качественных параметров окружения.

7.2.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, назначение объекта оценки:

Таблица 7.2.7

Наименование	Назначение	Использование
Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	Нежилое	По назначению
Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7	Нежилое	По назначению

7.2.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

На размер рыночной стоимости объекта оценки в значительной степени влияет его местоположение.

Подробное описание места расположения объекта оценки, выводы по местоположению и вариантам использования приведены ниже.

Оцениваемые объекты, расположены по адресу:

Таблица 7.2.8

Наименование	Адрес расположения
Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., с расположенным на нем административно-бытовым корпусом, общей площадью 654,8 кв.м. и профилакторием для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7

Местонахождение объекта оценки

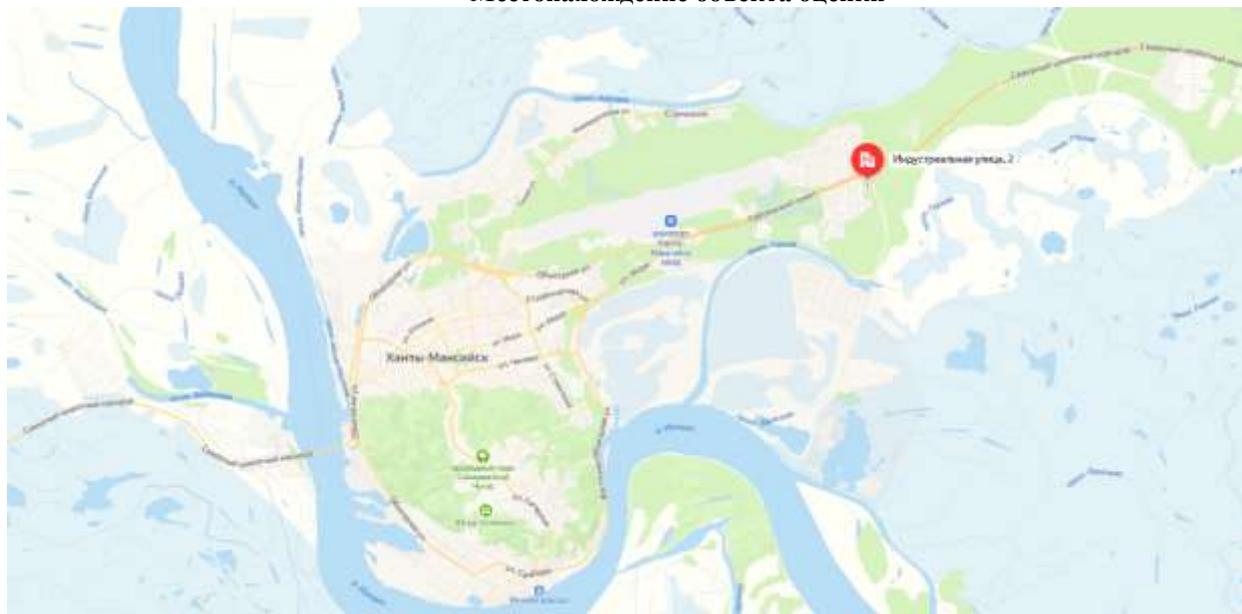


Рис. 7.2.1 Местоположение объекта оценки



Ханты-Мансийский автономный округ — Югра — субъект Российской Федерации, входящий в состав Тюменской области. Находится в Уральском федеральном округе. Округ является экономически самостоятельным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира.

Занимает 3-е место в «рейтинге социально-экономического положения регионов России», а также 2-е место по масштабу экономики в России (уступая лишь Москве).

Административный центр — город Ханты-Мансийск.

Ханты-Мансийск (хант. Ёмвош, Ёмвоч, манс. Абга) — город в России, административный центр Ханты-Мансийского автономного округа — Югры и одноимённого муниципального района.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Ханты-Мансийск со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Самый большой из центров автономных округов России и единственный из них, чьё население превышает 100 000 чел. (включая центры объединённых автономных округов).

Население [\[править \]](#) [\[править код \]](#)

Численность населения							
1938	1939 ^[19]	1959 ^[20]	1967 ^[21]	1970 ^[22]	1979 ^[23]	1989 ^[24]	1992 ^[21]
7500	↘7488	↗20 677	↗24 000	↗24 754	↗28 266	↗34 462	↗35 000
1996 ^[21]	1998 ^[21]	2000 ^[21]	2001 ^[21]	2002 ^[25]	2003 ^[26]	2004 ^[26]	2005 ^[21]
↘34 600	↔34 600	↗37 700	↗38 700	↗53 953	↗54 000	↗55 700	↗57 300
2006 ^[21]	2007 ^[21]	2008 ^[27]	2009 ^[28]	2010 ^[29]	2011 ^[30]	2012 ^[31]	2013 ^[32]
↗59 600	↗63 200	↗67 800	↗71 829	↗80 151	↗80 549	↗85 029	↗90 961
2014 ^[33]	2015 ^[34]	2016 ^[35]	2017 ^[36]	2018 ^[37]	2019 ^[38]	2020 ^[39]	2021 ^[2]
↗93 493	↗95 353	↗96 936	↗98 692	↘98 485	↗99 385	↗101 466	↗103 117

Экономика

Объём отгруженных товаров промышленного производства крупными и средними предприятиями города за 2018 год составил 14 698,9 млн рублей.

Производство основных видов промышленной продукции крупными предприятиями города в натуральных показателях характеризовалась следующими темпами:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий — 3695,8 тонны;
- производство рыбной продукции — 817,3 тонны;
- производство мясных полуфабрикатов — 772,9 тонны.

За 2017 год объём инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям составил 15 221 210 тыс. руб.

В городе по состоянию на 01.01.2019 более 2000 организаций и предприятий. Наиболее крупные: ООО «Газпромнефть-Хантос», ООО «Версо-Монолит», НАК «АКИ-Отыр», АО «СК ВНСС», Холдинг «БерезкаГаз», АО «ЮРЭСК», АО «Югорский лесопромышленный холдинг», ОАО «Северречфлот», ОАО «Хантымансийское АТП», АО ГК «Северавтодор».

Торговля и общественное питание является одним из важных секторов экономики Ханты-Мансийска. Всего в городе действует 16 торговых домов и центров, 385 магазинов различной специализации, 62 торговых павильонов, 18 киосков, 1 смешанный рынок по продаже продовольственных и промышленных товаров, 20 ресторанов, 66 кафе и баров, 32 столовые, 25 буфетов и закусочных.

За последние годы существенное развитие получила кредитно-финансовая и банковская деятельность. В городе действуют филиалы и отделения таких российских банков, как ВТБ 24, Газпромбанк, Запсибкомбанк, Банк «Пойдём!», Сбербанк России, ПАО Банк ФК «Открытие», Хоум кредит банк и СКБ-банк, Россельхозбанк. Также осуществляет свою деятельность государственная страховая компания «Югория».

Раздел составлен с использованием следующих источников:

1. Данные сайта <http://ru.wikipedia.org/wiki/>
2. <https://yandex.ru/maps>

7.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка - то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.



Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

2. Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

3. Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Таблица 7.3.1

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	+	+	+	+
Промышленное назначения	-	-	-	-
Социально-культурного назначения	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его текущее использование.

Расчетные методы анализа НЭИ:

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: рассматривает земельный участок как застроенный, строения которого требуют некоторых улучшений;

2 метод: определяет земельный участок как застроенный, не требующий перестройки.

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.

По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования оцениваемого объекта является текущее использование, в качестве недвижимости промышленного назначения.

Износ объекта оценки не предполагает его снос.

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, техническое состояние, объемно-планировочные решения, Оценщик пришел к выводу, что репрофилирование рассматриваемого объекта под объекты иного назначения не целесообразно и не эффективно.

Заключение:

В настоящем отчете, согласно проведенному анализу, наилучшим вариантом использования будет текущее использование.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. 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

Социально-экономическое положение России январь-март 2022 г.

Таблица 8.1.1

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	131015,0 ¹⁾	104,7	97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	22945,4 ²⁾	107,7	99,5

1) Вторая оценка.
2) Оперативные данные.

Таблица 8.1.2

	I квартал 2022 г.	В % к I кварталу 2021 г.	Справочно I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8 ³⁾	96,0 ⁴⁾

3) Оценка.
4) Предварительные данные.

Таблица 8.1.3

	Март 2022 г.	В % к		I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.	Справочно г. в % к		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
		марту 2021 г.	февралю 2022 г.		марту 2020 г.	февралю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,9	112,3	105,0	103,4	116,2	100,1
Индекс промышленного производства		103,0	109,9	105,9	101,6	113,4	98,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	382,9	103,0	147,5	101,9	99,9	144,8	100,0
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,9	134,7	89,5	164,6	120,0	122,0	115,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	497,0	103,5	113,0	104,1	104,1	110,4	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	234,4	103,1	116,7	103,9	105,7	116,1	102,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3755,1	102,2	105,8	103,6	97,5	109,4	99,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1015,3	105,7	101,2	110,6	101,8	107,0	94,0
Индекс потребительских цен		116,7	107,6	111,5	105,8	100,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		126,7	105,9	124,4	116,0	103,6	111,1
Общая численность безработных	3,1	75,9	100,2	74,9	116,4	95,6	121,4



	Март 2022 г.	В % к		I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.	Справочно		
		марту 2021 г.	февралю 2022 г.		март 2021 г. в % к		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
					марту 2020 г.	февралю 2021 г.	
(в возрасте 15 лет и старше), млн человек							
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	38,0	97,4	31,6	в 2,4р.	78,8	в 3,0р.

Таблица 8.1.4

	Февраль 2022 г.	В % к		Январь- февраль 2022 г. в % к январю- февралю 2021 г.	Справочно		
		февралю 2021 г.	январю 2022 г.		февраль 2021 г. в % к		январь- февраль 2021 г. в % к январю- февралю 2020 г.
					февралю 2020 г.	январю 2021 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	77,1	150,1	108,2	154,9	109,0	115,8	101,0
в том числе:							
экспорт товаров	49,5	163,6	106,7	168,5	105,5	113,5	96,1
импорт товаров	27,5	130,7	111,1	135,0	114,4	119,2	109,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	57344	112,0	102,0	111,9	107,8	102,5	107,1
реальная		102,6	100,8	102,7	102,0	101,7	101,6

Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2021 год

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2021 году характеризуется макроэкономическими показателями, включенными в таблицу:

Показатели социально-экономического развития

Таблица 8.1.5

Показатели	Российская Федерация		Автономный округ	
	2020	2021	2020	2021
Валовой региональный продукт, млрд. руб.	107315,3	130795,3	3353,3	4602,4 ¹
Индекс физического объема валового регионального продукта, %	97,3	104,7	91,9	101,2 ¹
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, млрд. рублей	69670,3	91640,6	3466,5	5654,2
Индекс физического объема промышленного производства, %	97,9	105,3	91,6	101,8
Объем инвестиций в основной капитал, млрд. рублей	20302,9	22945,4	1006,0	1061,1
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	99,5	107,7	102,6	101,4
Ввод в действие жилых домов, %	100,2	112,7	123,8	90,4
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей	36240,0	40040,0	54588,0	57001,0
Реальные денежные доходы населения, %	98,6	103,1	100,1	100,6
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата одного работника, рублей	51343,9	56544,7	79821,5	85372,4
Реальная заработная плата, %	103,8	102,9	103,5	101,5
Индекс физического объема оборота	96,8	107,3	96,2	107,1



розничной торговли, %				
Индекс физического объема платных услуг населению, %	85,2	117,6	87,1	111,7
Индекс потребительских цен на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	104,9	108,4	103,9	105,5
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	21014,2	28531,0	2300,2	4096,7
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории региона в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	10,9	14,4
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода), %	3,70	1,00	3,01	0,47

¹ Распоряжение Правительства автономного округа от 8 октября 2021 года № 563-рп «О прогнозе социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов»

Источники информации:

- https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm
- <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/>

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является:

Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., с расположенным на нем административно-бытовым корпусом, общей площадью 654,8 кв.м. и профилакторием для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7.

Рассматриваемое в рамках настоящей оценки имущество, является недвижимым имуществом (недвижимостью) в соответствии со ст.130 ГК РФ

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

Таблица 8.2.1

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся	
		Административно-бытовой корпус	Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта
Определение сегмента рынка, к которому относится рассматриваемый в рамках настоящей оценки объект капитального строительства			
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> Рынок земельных участков Рынок зданий и сооружений Рынок встроенных помещений Рынок предприятий, как имущественных комплексов 	Рынок зданий и сооружений	Рынок зданий и сооружений
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> Активный рынок недвижимости Неактивный рынок недвижимости 	Неактивный рынок недвижимости	Неактивный рынок недвижимости
Назначение	<ul style="list-style-type: none"> Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты, таунхаусы). Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны). Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ). Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.) 	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость (коммерческие гаражи)
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> Рынок купли-продажи Рынок аренды Рынок ипотеки Рынок вещных прав (доверительное управление) 	Рынок купли-продажи	Рынок купли-продажи



Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся	
		Административно-бытовой корпус	Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> Первичный рынок недвижимости Вторичный рынок недвижимости 	Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> Уникальные объекты Редкие объекты Широко распространенные объекты 	Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> Доходная недвижимость Условно доходная недвижимость Бездоходная недвижимость 	Доходная недвижимость	Доходная недвижимость
Географические границы рынка	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.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок купли продажи отдельно стоящих зданий коммерческого назначения, расположенных на территории г. Ханты-Мансийск.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки.

Оценщиком не выявлено ни одного предложения (равно как и информации о совершенных сделках) по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки: Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., с расположенным на нем административно-бытовым корпусом, общей площадью 654,8 кв.м. и профилакторием для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7.

В качестве источника информации для анализа рынка земельных участков Оценщиком использовались данные из открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлтерских компаний, информационные порталы, и собственная база объявлений продаже объектов недвижимости за последние 6 месяцев в районе расположения объекта оценки.

В результате аналитического исследования, были получены данные о стоимости земельных участков наиболее сопоставимых с земельным участком, входящим в объект оценки, за последние 6 месяцев.

Таблица 8.3.1

Показатель/Наименование объекта	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Тип недвижимого имущества	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Дата предложения	21.03.2022 г.	30.03.2022 г.	21.03.2022 г.	15.03.2022 г.	11.05.2022 г.
Местонахождение	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 11	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Сутормина ул.	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Советский пер., 2	Тюменская область, г.о. Ханты-Мансийск	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Обьездная ул., 11 Скрыть карту
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под объекты административно делового назначения, объекты торгового назначения, объекты общественного питания, объекты хранения и обслуживания автотранспорта	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Общественно-деловое назначение (промышленное)
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе	Заведены
Наличие улучшений	нет	нет	ОКС	Электрическая подстанция	Здания и сооружения
Площадь, кв.м.	5 500	2 000	100	4 000	6000
Цена предложения, руб.	18 000 000	11 000 000	650 000	9 500 000	47 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	3273	5500	6500	2375	7833
Источник информации	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uc_hastki/uchastok_55_sot	https://khn.etagi.com/commerce/1856680/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uc_hastki/uchastok_1_sot	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uc_hastki/uchastok_40_sot	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uc_hastki/uchastok_60_sot



	._promnaznacheniya_2 378381916		._promnaznacheniya_2 006198496	._promnaznacheniya_9 33722581	._promnaznacheniya_2 327449021
Анализ сопоставимости с земельным участком, входящим в объект оценки.	Сопоставим	Сопоставим	Сопоставим	Не сопоставим. Имеется канал глубиной 5-7 м.	Не сопоставим. Согласно проведенному Оценщиком анализу, на участке расположены здания, сооружения

Земельные участки, сопоставимые с оцениваемым земельным участком продаются на дату оценки **06 мая 2022 г.** в диапазоне **от 2375 до 7833 руб./кв.м** (до применения соответствующих корректировок).

Необходимо отметить, что указанные выше объекты-аналоги отличаются от оцениваемого земельного участка и в процессе оценки Оценщиками будут внесены корректировки.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Описание применения подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предлагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11, ФСО №1).

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).

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

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход применяется, 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.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации доходов,
- метод дисконтирования денежных доходов, метод кумулятивного построения.

(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.).

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).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Затратный подход реализуется в расчете затрат воспроизводства или затрат замещения улучшений земельного участка.

На затратном подходе основаны:

- Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб.м., 1 кв.м., 1 место и пр.
- Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты) заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат.
- Сметный метод заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.
- Индексный метод заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.).

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

Согласно п. 13 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.

При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, и расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса,



предусматривающего сравнение. В общем, оцениваемое имущество (предмет оценки) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место (на открытом рынке). Могут также изучаться перечни и данные о предложении объектов.

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж),
- метод оценки на основе соотношения дохода и цены продажи, метод моделирования рынка (Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.),
- метод корреляционно-регрессионного анализа,
- метод анализа иерархий,
- метод качественного анализа цен сравнимых продаж (ЭВМ «Программа для оценки объектов сравнительным подходом», Свидетельство Российского агентства по патентам и товарным знакам №2004610426 от 11 февраля 2004 г., правообладатель объединение оценочных компаний ПТ «Поволжский центр развития в лице ООО «Интер-Стандарт»).

9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки

Согласно ФСО №1, п. 24 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предлагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. Но основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11, ФСО №1).

Оценщиком не выявлено ни одного предложения (равно как и информации о совершенных сделках) по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект: «Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., с расположенным на нем административно-бытовым корпусом, общей площадью 654,8 кв.м. и профилакторием для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м.». Таким образом, Оценщик принял решение о применении затратного подхода при определении его стоимости.

Имеющаяся у Оценщика информация об объекте оценки позволяет применить затратный подход.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.13, ФСО №1).

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточно и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

На сравнительном подходе основано 2 метода:

- метод сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж),
- метод моделирования рыночного ценообразования.

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки по величинам характеристик ценообразующих факторов.

Метод моделирования рыночного ценообразования, предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Оценка методом сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж) в рамках сравнительного подхода опирается на непосредственную рыночную информацию, достаточную по своему количеству и качеству для проведения объективной оценки, и не использует опосредованных данных и методов расчета.

Имеющаяся у Оценщика информация об объекте оценки не позволяет применить сравнительный подход.

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).

Доходный подход к оценке имущества основывается на определении ожидаемых доходов от ее использования с точки зрения потенциального инвестора.

При прогнозировании дохода необходимо учитывать будущие экономические показатели, которые потенциально могут быть получены при переводе скважины в эксплуатацию.

Оценщиком принято решение отказаться от использования доходного подхода.



Оценщик сделал мотивированный выбор в пользу затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки, рассматриваемого в рамках настоящей оценки.

Относительно определения величины арендной платы за пользование рассматриваемым имуществом, заметим следующее.

В распоряжении Оценщика отсутствует информация, необходимая для применения методов затратного подхода.

В распоряжении Оценщика имеется вся необходимая информация для применения метода рекапитализации в рамках доходного подхода для определения величины арендной платы (за один месяц) в отношении объектов, входящих в состав объекта оценки.

Вывод: Исходя из вышесказанного, Оценщик сделал мотивированный выбор в пользу доходного подхода для определения величины арендной платы (за один месяц) в отношении объектов имущества, рассматриваемых в рамках настоящей оценки (метода рекапитализации в рамках доходного подхода).

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Описание затратного подхода

Затратный подход к оценке недвижимости обеспечивает подготовку заключения о рыночной стоимости объекта на основании расчета и суммирования всех затрат на создание и ввод в эксплуатацию улучшений, величины ожидаемой прибыли инвестора (девелопера, предпринимателя). Для объекта, который к моменту оценки в течение некоторого времени уже эксплуатировался, найденная таким образом стоимость объекта с новыми улучшениями уменьшается на величину, определяемую степенью снижения потребительских качеств компонентов собственности и окружающей среды.

Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения.

Затраты воспроизводства - это затраты создания виртуальной копии существующего сооружения с использованием того же проекта и аналогичных строительных материалов. То есть, затраты на создание идентичного нового объекта, выраженные в текущих ценах.

Расчетная величина **затрат замещения** предусматривает строительство сооружения с сопоставимой полезностью, применяя конструкции и материалы, которые используются на рынке в настоящее время. То есть, выраженные в текущих ценах затраты на создание аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью.

Существует четыре основных способа определения затрат воспроизводства/замещения объекта недвижимости:

- **Метод сравнительной единицы** (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб.м., 1 кв.м., 1 место и пр.
- **Поэлементный метод** (метод разбивки на компоненты). Заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат.
- **Сметный метод.** Заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.
- **Индексный метод.** Заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

Обоснование выбора метода оценки в рамках затратного подхода

Расчет затрат на строительство зданий основывается на определении затрат замещения.

В рамках настоящей оценки в качестве метода определения затрат замещений в рамках затратного подхода применяется метод сравнительной единицы.

Данный метод базируется на использовании Справочников Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» компании ООО «Ко-Инвест», а также сборника УПВС.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках затратного подхода

Стоимость объекта оценки, включает стоимость прав на земельный участок и стоимость улучшений земельного участка. В общем виде формула для расчета стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода имеет вид:

$$C_{з.п.} = V_b + V_L = (C + Pr - D) + V_L$$

где: $C_{з.п.}$ – стоимость объекта оценки полученная в рамках затратного подхода, руб.;

V_b – стоимость улучшений земельного участка, руб.;

V_L – стоимость земельного участка, руб.;

C – стоимость замещения объекта оценки, руб.;

Pr – прибыль предпринимателя;



D – коэффициент общего или совокупного износа.

Последовательность определения стоимости в рамках затратного подхода:

1. Расчет затрат воспроизводства/замещения (**C**) объекта оценки;
2. Определение относительной величины (нормы) ожидаемой прибыли предпринимателя (**Pr**);
3. Определение величины накопленного износа (**D**) объекта недвижимости;
4. Определение рыночной стоимости (**V_i**) земельного участка на дату оценки;
5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки (**V_о**) путем суммирования стоимости права собственности или права аренды земельного участка и стоимости улучшений.

I. Расчет затрат воспроизводства/замещения (**C**)

УПВС составлены на базисном уровне цен по состоянию на 01.01.1969г. Они сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства или по видам зданий и сооружений и содержат восстановительную стоимость 1 куб.м строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги в зависимости от назначения зданий, их конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района.

УПВС включают:

- все прямые затраты;
- накладные расходы и сметную прибыль;
- общеплощадочные расходы на подготовку и освоение участка;
- затраты на временные здания и сооружения;
- затраты на производство работ в зимнее время;
- прочие работы и затраты.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др.

При расхождении технических характеристик вводятся корректировки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующем сборнике.

1. Определение класса конструктивной системы и класса качества здания

Все здания-аналоги в справочнике разделены на 7 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях (см. табл. 10.1.1) и 4 класса качества. Разделение на конструктивные системы является авторской разработкой компании Ко-Инвест и связано с неравномерным ростом цен на основные конструктивные материалы.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Таблица 10.1.1

Здания		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	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	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Выбор класса конструктивной системы

Таблица 10.1.2

Наименование оцениваемого объекта	Класс конструктивной системы
Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	КС-3
Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7	КС-6

Определение показателей стоимости (С69)

Подбор соответствующего укрупненного показателя по сборникам УПВС производится в зависимости от назначения и конструкции здания или сооружения, основных материалов исполнения.

Адрес (местоположение) Объекта оценки: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7



Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов

Таблица 10.1.3

Наименование	Территориальные пояса	Климатический район
Тюменская область (севернее 60-й параллели до Полярного круга)	5	I

Источник информации: <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/obshhaja-chast-instrukcija-po-pereocenke-i-opredeleniju-iznosa-konsultacii-po-voprosam-ocenki-nedvizhimosti/obshhaja-chast-k-sborniki-ukrupnennyh-pokazatelej-vosstanovitelnoj-stoimosti-zdanij-i-sooruzhenij-dlja-pereocenki-osnovnyh-fondov/prilozhenie-2-raspredelenie-oidelnyh-chastej-territorii-sssr-na-territorialnye-pojasa-i-klimaticheskie-rajony-dlja-pereocenki-osnovnyh-fondov/>

Согласно УПВС объект оценки находится в 5 территориальном поясе и в I климатическом районе.

2. Выбор объектов-аналогов

Подбор соответствующего укрупненного показателя по сборникам УПВС производится в зависимости от назначения и конструкции здания или сооружения, основных материалов исполнения.

Выбор объекта – аналога

Таблица 10.1.4

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование	Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	Административные здания двухэтажные кирпичные
Группа капитальности	I	I
Объем, куб.м	2703	-
№ сборника, № табл./№ аналога	-	УПВС, Сборник №28, отдел II, табл. 85(а)
С ₆₉ , руб.		23,8

Таблица 85. Административные здания двухэтажные кирпичные

Характеристика здания

Фундаменты бутобетонные ленточные; стены кирпичные; перегородки — из гипсобетонных и железобетонных плит; перекрытия железобетонные; кровля — из асбофанеры по деревянным стропилам; полы паркетные.

Имеется электроосвещение, радио, телефон, печное отопление.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 куб. м ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ.

Таблица 85

Территориальные пояса	Объем зданий в куб. м, до 10 000	
	Внутренняя отделка	
	простая	повышенная
	а	б
1	19,1	20,4
2	20,2	21,6
3	21,4	22,9
4	22,5	24,1
5	23,8	25,4
6	38,2	40,8
7	46,7	49,9
8	49,6	53
9	53,4	57,1
10	60,3	64,5

Источник информации: <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-28-zhilye-obshhestvennye-i-kommunalnye-zdaniya-bytovogo-obsluzhivaniya/otdel-ii-obshhestvennye-zdaniya/tablica-85-administrativnye-zdaniya-dvuhjetazhnye-kirpichnye/>

Таблица 10.1.5

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование	Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.	Гаражи для легковых автомобилей



Наименование	Объект оценки	Объект-аналог
	Индустриальная, 7	
Группа капитальности	I	III
Объем, куб.м	10419	-
№ сборника, № табл./№ аналога	-	УПВС, Сборник №19, отдел III, табл. 67
С _{об.} , руб.		13,4

Таблица 67. Гаражи на 1—30 автомобилей

Характеристика

Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные; стены кирпичные или из блоков; колонны кирпичные и железобетонные; перекрытия металлические и железобетонные; кровли рулонные, железные, асбестоцементные и черепичные; полы бетонные, цементные, асфальтовые и дощатые.

Группа капитальности III

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 67

Территориальный пояс	Объем зданий, куб. м, до			
	500	1000	2000	6000
	На количество автомобилей			
	1 — 2	3 — 5	10	20 — 30
	а	б	в	г
1	20,4	17,3	13,2	10,7
2	21,4	18,2	13,9	11,2
3	23,5	19,9	15,2	12,3
4	24,5	20,8	15,8	12,8
5	25,5	21,6	16,5	13,4
6	36,7	31,1	23,8	19,3
7	40,8	34,6	26,4	21,4
8	42,8	86,3	27,7	22,5
9	56,1	46,7	35,6	28,9

Источник информации: <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-19-sooruzhenija-imejushhie-sja-vo-mnogih-otrasljah-narodnogo-hozjajstva/otdel-iii-podezdnye-i-vnutrennie-avtomobilnye-dorogi/razdel-2-garazhi/tablica-67-garazhi-na-1-30-avtomobilej/>

Удельный вес конструктивных элементов в объекте, %

Таблица 10.1.6

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА ОТДЕЛЬНЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ В ПРОЦЕНТАХ

Таблица 85 А

№ п/п	Конструкции	а	б
1	Фундаменты	9	8
2	Стены и перегородки	21	19
3	Перекрытия	14	13
4	Крыши	4	3
5	Полы	8	10
6	Проемы	10	9
7	Отделочные работы	16	21
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	9	8
9	Прочие работы	9	9
	Итого	100	100

Источник информации: <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-28-zhilye-obshhestvennye-i-kommunalnye-zdaniya-bytovogo-obsluzhivaniya/otdel-ii-obshhestvennye-zdaniya/tablica-85-administrativnye-zdaniya-dvuhjetazhnye-kirpichnye/>

Таблица 10.1.7

Удельный вес отдельных конструктивных элементов

(к табл. 67)

Конструктивные элементы	а	б	в	г
Фундаменты	17	13	10	8
Стены, колонны, перегородки	30	28	25	20
Перекрытия и покрытия	6	10	13	17



Кровли	7	7	8	9
Полы	7	8	12	15
Проемы	6	9	10	10
Отделочные работы	5	5	5	4
Внутренние санитарно-технические и электроосветительные устройства	18	16	15	15
Прочие работы	4	4	2	2
Итого	100	100	100	100

Источник информации: <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-19-sooruzhenija-imejushiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodnogo-hozjajstva/otdel-iii-podezdnye-i-vnutrennie-avtomobilnye-dorogi/razdel-2-garazhi/tablica-67-garazhi-na-1-30-avtomobilej/>

3. Корректировка показателя стоимости объекта-аналога

Корректировка показателя стоимости объекта-аналога на отличия и отсутствие отдельных строительных элементов по сравнению с характеристиками объекта оценки производится путем умножения исходного значения стоимости из сборника УПВС на общий коэффициент корректировки. Значение общего коэффициента определяется путем перемножения всех поправочных коэффициентов.

Корректировка на климатический район (К_к)

Укрупненные показатели восстановительной стоимости рассчитаны за единицу сравнения для условий 2 климатического района. Для определения оценочной стоимости недвижимого имущества по 1 климатическому району к единичной стоимости соответствующего территориального пояса применяется поправочный коэффициент (техническая часть соответствующего сборника УПВС) для Тюменской области. В данном случае поправка принимается в размере:

Таблица 10.1.8

Наименование	Корректировка на климатический район (К _к)
Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	1,07
Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7	1,06

Корректировка на группу капитальности (К₁)

Стоимость зданий и сооружений фактическая капитальность которых не соответствует капитальности, указанной в таблицах сборника, следует корректировать с применением поправочных коэффициентов, содержащихся в технической части к сборникам.

К гражданским зданиям относятся жилые (жилые дома квартирной и коридорной системы, бараки, общежития), гостиницы, детские учреждения, учебные заведения, коммунальные здания, заводоуправления, магазины, рестораны, кафе, столовые, закусовые, пожарные депо, медпункты, бытовки на предприятиях, служебные строения и другие аналогичные строения, а также пристройки к ним.

При переоценке гражданских зданий, фактическая капитальность которых не соответствует капитальности, указанной в таблицах сборника, следует к укрупненным показателям, приведенным в сборниках, применять поправочные коэффициенты из таблицы 10.1.9:

Таблица 10.1.9

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности						
	I	II	III	IV	V	VI	
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69	
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	
VI	1,46	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	

Поправка на группу капитальности определяется согласно таблице, приведенной выше:

Таблица 10.1.10

№ п.п.	Наименование Объекта оценки	Группа капитальности Объекта оценки	Группа капитальности по УПВС	Поправка на группу капитальности
1	Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	III	I	0,86
2	Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7	I	I	1

**Корректировка на удельные веса элементов (K₂)**

Учитывает различие отдельных конструктивных элементов между объектом оценки и объектом-аналогом.

Таблица 10.1.11

Наименование конструктивного элемента	УПВС, Сборник №28, отдел II, табл. 85(a)	Скорректированный удельный вес элементов оцениваемого объекта
Фундаменты	9	9
Стены и перегородки	21	21
Перекрытия	14	14
Крыши	4	4
Полы	8	8
Проемы	10	10
Отделочные работы	16	16
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	9	9
Прочие работы	9	9
Итого	100	100
Корректировка на удельные веса элементов K₂		1

Таблица 10.1.12

Наименование конструктивного элемента	УПВС, Сборник №19, отдел III, табл. 67	Скорректированный удельный вес элементов оцениваемого объекта
Фундаменты	8	8
Стены, колонны, перегородки	20	20
Покрытие и перекрытия	17	17
Кровли	9	9
Полы	15	15
Проемы	10	10
Отделочные работы	4	4
Внутренние санитарно-технические и электроосветительные устройства	15	15
Прочие работы	2	2
Итого	100	100
Корректировка на удельные веса элементов K₂		1

Определение откорректированных показателей стоимости

Умножение корректировки на укрупненный показатель стоимости строительства 1 единицы измерения (1 м.п./м³/м/км/шт.), подобранный из подходящей таблицы сборника УПВС дает откорректированную стоимость 1 м.п./м³/м/км/шт. (C_{69*}).

$$C_{69*} = C_{69} \times K_k \times K_1 \times K_2$$

где C_{69*} - откорректированная стоимость единицы измерения объекта аналога, руб.;

C₆₉ – стоимость замещения единицы измерения объекта аналога, руб.;

K_k - корректировка на климатический район;

K₁ - корректировка на группу капитальности;

K₂ - корректировка на удельные веса элементов.

Определение откорректированной стоимости единицы измерения объекта аналога представлено в таблице ниже:

Определение откорректированной стоимости единицы измерения объекта аналога

Таблица 10.1.13

Показатель	Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7
C ₆₉ , руб.	23,8	13,4
K _k	1,07	1,06
K ₁	0,86	1
K ₂	1	1
C_{69*}, руб.	21,90	14,20

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (K_{инфл})

Стоимость затрат замещения оцениваемых объектов в уровне цен на дату оценки определяется путем пересчета стоимости строительства в уровне цен 1969 года сначала в уровень цен 1984, а затем - в уровень цен на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов в отраслевом разрезе.

$$E_b = C_{69*} \times V \times K_{69-84} \times K_{84-07.2019} \times K_{07.2019-05.2022}$$



где **Еб** – стоимость затрат замещения, руб.;

С_{69*} - откорректированная стоимость единицы измерения объекта аналога, руб.;

V – количество единиц измерения оцениваемого объекта, м³;

К₆₉₋₈₄ - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 1 января 1984г., введен постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983г. №94. Состоит из отраслевого и территориального индексов (Ханты-Мансийский автономный округ – **1,03**, строительство – **1,17**).

К_{84-07.2019} – Корректирующий коэффициент для зданий и сооружений, расположенных в Курганской области с учетом конструктивной системы, определяется на основании данных информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», №108/2019, стр. 57, таблица 2.2. (данный коэффициент представлен в таблице «Расчет затрат замещения объекта оценки»).

Таблица 10.1.14

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стенowych ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	железобетона в каркас- ных си- стемах	стали	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	легких стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных материа- лов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Западно-Сибирский район										
Республика Алтай	92,559	97,068	109,636	118,443	124,718	129,521	128,378	120,449	132,561	101,230
Алтайский край	97,945	108,407	118,877	114,435	133,745	135,454	135,799	124,818	140,532	107,901
Кемеровская область	113,144	131,805	157,161	113,692	161,030	162,811	164,936	150,310	180,777	123,592
Новосибирская область	111,182	118,829	150,497	119,127	152,064	156,211	154,220	142,968	158,269	119,216
Омская область	130,704	149,852	177,315	201,971	178,817	181,087	180,785	162,347	185,147	140,400
Томская область (южнее 60-параллели)	127,941	143,128	160,303	133,165	173,862	177,373	172,298	153,187	187,183	134,373
Тюменская область (южнее 60-параллели)	128,175	140,919	187,008	132,568	185,401	181,917	184,190	163,889	195,202	138,333
Тюменская область (севернее 60-парал.)	128,175	140,919	187,008	132,568	185,401	181,917	184,190	163,889	195,202	138,333

Скриншот Информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 108/19, стр. 57

К_{07.2019-05.2022} – корректирующий коэффициент на 06 мая 2022 г. по сравнению со сметными ценами на июль 2019 г. для зданий и сооружений, расположенных в Тюменской области на основании данных информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117/2021

Таблица 10.1.15



**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИИ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2021-2024 гг. (с учетом НДС)**

мес/ц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		мес/ц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	125,236	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	126,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	134,018	-3,131	113,579	-0,151
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	135,134	0,833	114,958	1,214
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	136,250	0,826	116,337	1,200
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	137,365	0,819	117,717	1,186
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	138,481	0,812	119,096	1,172
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	139,597	0,806	120,475	1,158
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	140,713	0,799	121,854	1,145
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	141,828	0,793	123,233	1,132
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	142,944	0,787	124,613	1,119
					Март 24	144,060	0,781	125,992	1,107
					Июнь 24	145,176	0,774	127,371	1,095
					Сентябрь 24	146,291	0,769	128,750	1,083

Скриншот Информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117/2021, стр. 136

Переход к уровню цен на дату оценки

Таблица 10.1.16

Наименование	К ₆₉₋₈₄	К _{84-07.2019}	К _{07.2019-05.2022}
Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	1,03*1,17=1,21	132,568	136,250/122,717=1,110
Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7	1,03*1,17=1,21	184,190	136,250/122,717=1,110

4. Определение затрат замещения объекта оценки

Расчет затрат замещения на основе сборников УПВС представлен в таблице ниже:

Таблица 10.1.17

Показатель	Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7
Класс конструктивной системы	КС-3	КС-6
Объем, куб.м.	2703	10419
С_{69*}, руб.	21,90	14,20
К ₆₉₋₈₄	1,21	1,21
К _{84-07.2019}	132,568	184,190
К _{07.2019-05.2022}	1,110	1,110
Еб, руб. с НДС	10 539 918	36 600 648

5. Определение относительной величины (нормы) ожидаемой прибыли предпринимателя (Pr)

Прибыль предпринимателя отражает сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование капитала, инвестированного в строительство объекта.

Необходимо различать два разных варианта инвестирования:

- инвестирование, с целью приобретения новой готовой недвижимости для получения в дальнейшем рентного дохода и последующей перепродажи по более высокой цене;
- инвестирование в строительство нового объекта недвижимости с целью последующей продажи объекта (обычно по частям). В данном случае прибыль формируется за счет разности доходов от продажи и затрат на обеспечение строительства.



Прибыль предпринимателя (Pr) для подобных объектов оценивается в 14,00% к строительным затратам, что соответствует ставке рефинансирования, действующей на дату проведения оценки (<http://www.cbr.ru/>).

Расчет затрат замещения с учетом прибыли предпринимателя объекта оценки

Таблица 10.1.18

Показатель	Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7
Затраты замещения (Eb), руб.	10 539 918	36 600 648
Прибыль предпринимателя (Pr), %	14,00	14,00
Затраты замещения с учетом прибыли предпринимателя (Eb+Pr), руб.	12 015 507	41 724 739

6. Определение величины накопленного износа (D) объекта недвижимости

Износ – многоаспектное понятие. В зависимости от сферы применения в него вкладывается различное смысловое содержание. С позиции Оценщика недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Для определения величины накопленного износа в настоящем отчете применяется техника разбивки на виды износа.

Суть техники заключается в детальном анализе влияния на стоимость объекта изменения характеристик улучшений вследствие их:

- физического износа;
- функционального устаревания;
- внешнего устаревания.

Степень накопленного (общего) износа, методом разбивки на виды износа, определяется по формуле:

$$D = 1 - (1 - D_{\text{физ}}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_{\text{вн}})$$

где **D** – коэффициент общего или совокупного износа;

D_{физ} - коэффициент физического износа;

D_{фун.} – коэффициент функционального (морального) износа;

D_{вн} - коэффициент внешнего износа.

Физический износ - уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Существуют следующие методы расчета физического износа зданий и сооружений:

- стоимостной метод;
- метод срока службы;
- метод эффективного возраста;
- по конструктивным элементам.

В процессе настоящей оценки при расчете износа Оценщик использовал метод расчета износа по конструктивным элементам.

Процент физического износа зданий по конструктивным элементам устанавливается на основе обследования их технического состояния к моменту оценки.

Согласно п. 1.5. Общих положений Ведомственного Нормативного документа ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для отдельных участков конструкций, элементов и систем – до 5%, для здания в целом – до 1%.

Определение физического износа

Таблица 10.1.19

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента, %	Скорректированный удельный вес, %	Установленный износ, %	Взвешенное значение износа, %
Фундаменты	9	9	30	2,7
Стены и перегородки	21	21	30	6,3
Перекрытия	14	14	30	4,2
Крыши	4	4	30	1,2
Полы	8	8	30	2,4
Проемы	10	10	30	3
Отделочные работы	16	16	30	4,8
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	9	9	30	2,7
Прочие работы	9	9	30	2,7



Наименование конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента, %	Скорректированный удельный вес, %	Установленный износ, %	Взвешенное значение износа, %
Итого	100	100		30

Физический износ Административно-бытового корпуса, рассчитанный по конструктивным элементам, с учетом приведения к 100% и округления до целых составляет:

$$D_{\text{физ}} = (30 \times 100) / 100 = 30\%$$

Таблица 9.1.20

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента, %	Скорректированный удельный вес, %	Установленный износ, %	Взвешенное значение износа, %
Фундаменты	8	8	35	2,8
Стены, колонны, перегородки	20	20	45	9
Покрытие и перекрытия	17	17	40	6,8
Кровли	9	9	40	3,6
Полы	15	15	40	6
Проемы	10	10	35	3,5
Отделочные работы	4	4	40	1,6
Внутренние санитарно-технические и электроосветительные устройства	15	15	40	6
Прочие работы	2	2	40	0,8
Итого	100	100		40

Физический износ Профилактория для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, рассчитанный по конструктивным элементам, с учетом приведения к 100% и округления до целых составляет:

$$D_{\text{физ}} = (40 \times 100) / 100 = 40\%$$

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

Функциональное (моральное) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия объемно - планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Объект оценки соответствует всем требованиям по объемно-планировочным, конструктивным решениям и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено.

Значение величины функционального устаревания определяется на уровне **0%**.

Экономическое (внешнее) устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки, общего развития региона, насыщенности рынка предложениями схожих объектов недвижимости и других качественных параметров окружения.

Внешний износ характеризует ущерб, нанесенный стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Он присущ недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Наиболее достоверную оценку величины внешнего износа дает сравнение продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости улучшений земельного участка, факторы внешнего устаревания выявлены не были. Внешнее устаревание равно **0%**.

Определение накопленного (общего) износа

Таблица 10.1.21

Наименование	Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7
D _{физ} , %	30	40
D _{вн} , %	0	0
D _{фун} , %	0	0
D , %	30	40

Расчет восстановительной стоимости объекта оценки с учетом накопленного износа приведен в таблице

Таблица 10.1.22

Наименование	Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7



Наименование	Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7
Затраты замещения объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	12 015 507	41 724 739
Совокупный износ, %	30	40
Стоимость улучшений земельного участка, руб., с учетом округления	8 410 855	25 034 843

Коэффициент, учитывающий НДС ($K_{ндс}$)Коэффициент, учитывающий НДС ($K_{ндс}$) 20% составляет 1,20.

Таблица 10.1.23

Показатель	Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7
Стоимость улучшений земельного участка, руб.	8 410 855	25 034 843
$K_{ндс}$	1,20	1,20
Стоимость улучшений земельного участка, с учетом НДС, с учетом округления, руб.	10 093 000	30 042 000

Расчет рыночной стоимости земельного участка

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

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

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

На дату оценки земельный участок принимается как условно свободный, т.е. метод выделения и метод распределения, которые применяются для застроенных земельных участков, исключаются.

Применение сравнительного подхода предполагает проведение корректировок с целью более точного определения стоимости земельного участка. Наиболее значимыми ценообразующими факторами для земельных участков являются: площадь, разрешенное использование, местоположение участка, наличие коммуникаций.

В качестве сопоставимых объектов рассматривались незастроенные земельные участки промназначения, расположенные в г. Урай, что позволяет применить метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (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).

Последовательность определения рыночной стоимости земельных участков методом сравнения продаж (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. Минимуществом России от 06.03.2002 № 568-р):

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках сравнительного подхода



1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами

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

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
 - 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.

Общепринятым при продаже аналогичных объектов является расчет стоимости исходя из цены за единицу площади участка.

Именно поэтому за единицу сравнения стоимости выбрана **стоимость 1 кв.м. площади участка.**

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

Стоимость аналогов на дату оценки установлена путем обзора цен предложения аналогичных объектов в сети Internet и в средствах массовой информации. При этом Оценщик использует принцип замещения, который заключается в том, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

В качестве сопоставимых объектов рассматривались незастроенные земельные участки промназначения, расположенные в г. Ханты-Мансийск.

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Таблица 10.1.24

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Дата продажи/ предложения	Дата оценки 06 мая 2022 г.	21.03.2022 г.	30.03.2022 г.	21.03.2022 г.
Характер цены	Продажа	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже



Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местонахождение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7 (СУ-967 промбаза).	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 11	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Сутормина ул.	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Советский пер., 2
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение (разрешенное использование)	Для производственной деятельности	под объекты административно делового назначения, объекты торгового назначения, объекты общественного питания, объекты хранения и обслуживания автотранспорта	Промышленного назначения	Промышленного назначения
Наличие улучшений	Условно свободный	Нет	Нет	ОКС
Рельеф	Ровный	Ровный	Котлован	Ровный
Площадь, кв.м.	6 849	5 500	2 000	100

4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.

Для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту, оценщиком рассчитаны корректировки. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия и другие уместные характеристики.

Корректировка на передаваемые имущественные права

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

Передаваемые имущественные права оцениваемого земельного участка сопоставимы с объектами-аналогами, введение корректировки не требуется.

Шкала корректировки на передаваемые имущественные права

Таблица 10.1.25

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1	1	1

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.

Финансирование может осуществляться за счет снабжения денежными средствами, финансами, или за счет выделения денежных средств, финансов на что-либо.

Источниками финансирования могут быть: сбережения (наличные деньги, денежные вклады, депозиты), кредиты, займы, ссуды, денежные пожертвования, дарения, субсидии, дотации, гранты, лизинг. Оценщик предполагает, что финансирование будет осуществлено за счет сбережений. В настоящем отчете корректировка на условия финансирования не вносится.

Дата продажи/предложения. Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на шесть месяцев и более.

Цены объектов - аналогов, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки менее чем на шесть месяцев, корректировке не подлежат.

Цены предложений объектов - аналогов найдены на даты, незначительно удаленные от даты оценки. Корректировок на дату продажи не требуется.

Корректировка вводится в размере **0% или 1.**



Характер цены. Поскольку оценщиком проанализированы цены предложения, а не продажи, т.е., информация о сделках, еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на уторгование.

Скидка на торг определена на основании «Справочника Оценщика недвижимости, 2020 г», «Земельные участки часть 2», г. Нижний Новгород (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) стр.239.

Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов и размеров рынка, согласно проведенному исследованию, представлены таблице.

Таблица 10.1.26

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7% - 23,1%

Скидка на уторгование принята как среднее значение доверительного интервала на активном рынке и составило 19,9% или 0,801 для земельных участков под индустриальную застройку.

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки)

Корректировка на местоположение определена на основании «Справочника Оценщика недвижимости, 2020 г», «Земельные участки часть 1», г. Нижний Новгород (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) стр.170.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,82	0,91
Зоны автомагистралей	0,80	0,75	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,70	0,81
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,71	0,83
Окраины города, промзоны	0,75	0,69	0,81

Шкала корректировки на местоположение

Таблица 10.1.27

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7 (СУ-967 промбаз).	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 11	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Су-тормина ул.	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Советский пер., 2
Район города	Промзона	Спальные районы среднеэтажной застройки	Спальные районы среднеэтажной застройки	Спальные районы среднеэтажной застройки
Кэфф.	0,69	0,77	0,77	0,77
Корректировка на местоположение		0,90	0,90	0,90

Корректировка на категорию земель

Категория земель объекта оценки и подобранных объектов-аналогов не сопоставимы, требуется введение корректировки.

Таблица 10.1.28

Таблица 12. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

Объект-аналог	Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного 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 пром-ти, спец. назначения		0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населенных пунктов		0,25	0,65	0,75	1,00

«AREALL. Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки», 01.01.2017г.» стр. 10

Шкала корректировки на наличие улучшений

Таблица 10.1.29

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
-------------------------	---------------	------------------	------------------	------------------



Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00

Вид разрешенного использования

Объект оценки относится к ВРИ-9, Объекты-аналоги - также ВРИ-9. Введение корректировки на вид разрешенного использования не требуется.

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

Корректировка на наличие улучшений земельного участка

По данному элементу сравнения объект оценки и объекты аналоги не сопоставимы, требуется введение корректировки.

Таблица 10.1.29

Таблица 89. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Застроенность участка» для ВРИ 3,9,13				
Объект оценки	Под снос	Фундамент, работы нулевого цикла	Участок не застроен	Незарегистрированные улучшения
Объект-аналог				
Под снос	1,00	1,06	1,08	1,13
Участок не застроен	0,95	1,00	1,02	1,07
Незарегистрированные улучшения	0,93	0,98	1,00	1,05
Имяются ОКС	0,89	0,93	0,95	1,00

«AREALL. Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки», 01.01.2017г.» стр. 35.

Шкала корректировки на наличие улучшений

Таблица 10.1.30

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие улучшений	условно свободный	Нет	Нет	ОКС
Корректировка на наличие улучшений		1	1	0,95

Корректировка на рельеф

Для иллюстрации степени влияния данного фактора приведем данные исследования Ассоциации «СтатРиелт», проведенного на 01 января 2022 года и опубликованные на официальном сайте Ассоциации - <https://statielt.ru> [Электронный ресурс].

Матрица коэффициентов

Таблица 10.1.31

на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2022 года				
Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земля 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 используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал



2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов *: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,35	1,23

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить свой коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабонересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%) , горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен вешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник информации:

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2695-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Таблица 10.1.32

Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Рельеф	Ровный	Ровный	Котлован	Ровный
Корректировка на рельеф		1,0	1,1	1,0

Корректировка на площадь

Цена 1м² объекта недвижимости находится в обратной пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м² снижается.

Корректировка вводится согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости, 2020 г», «Земельные участки часть 2», г. Нижний Новгород (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) стр. 96.

Таблица 10.1.33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Давилье, усредненные по России							
Площадь, кв.м	аналог						
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000	
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Шкала корректировки на площадь

Таблица 10.1.34

Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, кв.м.	6 849	5 500	2 000	100
Корректировка на площадь		0,91	0,81	0,67



В случае выбора объектов-аналогов иной площади, значения корректировок будут другими. Однако при этом шкала и процедура корректирования на площадь не меняется от одного объекта-аналога к другому.

Расчет откорректированной стоимости земельного участка

*Расчет производился в программе Microsoft Excel

Таблица 10.1.35

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена 1 кв.м., руб.		3 273	5 500	6 500
Качество передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на качество передаваемых прав		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 273	5 500	6 500
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия оплаты, %		0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 273	5 500	6 500
Дата продажи	Дата оценки 06 мая 2022 г.	21.03.2022 г.	30.03.2022 г.	21.03.2022 г.
Корректировка на дату продажи, %		0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 273	5 500	6 500
Корректировка на уторгование		0,801	0,801	0,801
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 622	4 406	5 207
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7 (СУ-967 промбаза).	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 11	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Сутормина ул.	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Советский пер., 2
Корректировка на местоположение		0,90	0,90	0,90
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 360	3 965	4 686
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 360	3 965	4 686
Разрешенное использование	Для производственной деятельности	под объекты административно делового назначения, объекты торгового назначения, объекты общественного питания, объекты хранения и обслуживания автотранспорта	Промышленного назначения	Промышленного назначения
Корректировка на вид разрешенного использования		1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 360	3 965	4 686
Рельеф	Ровный	Ровный	Котлован	Ровный
Корректировка рельеф		1,0	1,1	1,0
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 360	4 362	4 686
Наличие улучшений	условно свободный	Нет	Нет	ОКС
Корректировка на наличие улучшений		1	1	0,95
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 360	4 362	4 452
Площадь, кв.м.	6 849	5 500	2 000	100
Корректировка на площадь		0,91	0,81	0,67
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 148	3 533	2 983
Среднее значение, руб./кв.м.	2 888			
Весовой коэффициент		26%	-22%	-3%



Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
а ^в		0,6563	0,6424	0,4589
А			1,7576	
Весовые коэффициенты		0,3734	0,3655	0,2611
Промежуточный результат		802	1 291	779
Стоимость, руб./кв.м.	2 872			
Стоимость, руб (округленно)	19 670 000			
среднее квадратическое отклонение	697			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	24,00%			

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33% (Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008).

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

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Данная информация является достаточной.

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ: «В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

У Оценщика нет оснований считать данную информацию не достоверной.

Заключение по затратному подходу

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием затратного подхода, на дату оценки 06 мая 2022г., составляет:

Таблица 10.1.36

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., не содержит НДС	Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС
Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., с расположенным на нем административно-бытовым корпусом, общей площадью 654,8 кв.м. и профилакторием для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7.	53 115 833,33	59 805 000
В том числе:		
Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7 (СУ-967 промбаза)	19 670 000	19 670 000
Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	8 410 833,33	10 093 000
Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7	25 035 000,00	30 042 000

10.2. Согласование результатов, полученных при определении рыночной стоимости объекта оценки

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождения. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п.25, ФСО №1).

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.

Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 10.2.1

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
---------------	------------------	----------------------	-----------------



Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%)			
Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7 (СУ-967 промбаза)	59 805 000	Не применялся	Не применялся

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющий каждый примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщика к результатам расчетов тем или иным методом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правоммерностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.

Для определения итоговой стоимости объекта оценки были применены методы оценки, наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям. Оценщик отказался от использования сравнительного и доходного подходов.

Ввиду обоснованного применения одного подхода к оценке, в настоящем отчете согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется. Таким образом, стоимость, полученная в результате применения этого подхода, является итоговой величиной рыночной стоимости объекта оценки.

При согласовании результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием затратного подхода, удельный вес принимаем равным 1.

Анализ достоинств и недостатков подходов и объяснение расхождений промежуточных результатов в согласовании не требуется ввиду обоснованного применения одного подхода.

Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке

Рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки 06 мая 2022 г., составляет:

Таблица 10.2.2

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., не содержит НДС	Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС
Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., с расположенным на нем административно-бытовым корпусом, общей площадью 654,8 кв.м. и профилакторием для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7.	53 115 833,33	59 805 000
В том числе:		
Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7 (СУ-967 промбаза)	19 670 000	19 670 000
Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м., расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	8 410 833,33	10 093 000
Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7	25 035 000,00	30 042 000

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

11.1. Расчет рыночной стоимости арендной платы доходным подходом

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

Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода.

На практике чаще всего используется метод обратной капитализации. Этот метод применяется для объектов недвижимости, относящихся к развитому рынку продаж. Он позволяет определить величину арендной ставки, зная рыночную стоимость объекта и ставку капитализации. В основе данного метода лежит один из основополагающих методов оценки объектов доходным подходом - метод капитализации – частный случай метода дисконтирования денежных потоков.

Доходный подход реализуется методом обратной капитализации.

В общем случае, Коэффициент капитализации (R) — это величина, преобразующая чистый доход в стоимость Объекта оценки. При этом учитывается как сама чистая прибыль, полученная от эксплуатации Объекта оценки, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение Объекта оценки.

Коэффициент капитализации рассчитывается по формуле:

$$R = Z + \Delta$$

где

Z — норма дохода

Δ — норма возврата

Для расчета коэффициента капитализации методом прямой капитализации необходим большой объем статистической информации, отсутствие или недостаток которой делают невозможной реализацию этого метода. На сегодняшний день этим методом можно рассчитать коэффициент капитализации по жилым объектам недвижимости —



квартирам, большой объем информации по которым позволяет это сделать. По другим объектам недвижимости требуемого объема информации пока, к сожалению, нет. Поэтому в ряде случаев и в настоящей работе — в частности — будет реализован метод кумулятивного построения. Суть его заключается в суммировании безрисковой ликвидной ставки и различного рода рисков.

В общем виде формула расчета коэффициента капитализации методом кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$R = R_0 + R_{\text{недв.}} + R_{\text{ликв.}} + R_{\text{мен}} + r_1$$

где

R_0 — безрисковая ставка

$R_{\text{недв.}}$ — поправка на инвестиции в конкретный сектор рынка (недвижимости)

$R_{\text{ликв.}}$ — поправка на ликвидность (экспозицию) Объекта оценки

$R_{\text{мен}}$ — поправка на инвестиционный менеджмент

r_1 — норма возврата капитала

Безрисковая ставка. В качестве безрисковой ставки принята ставка рефинансирования Центрального Банка РФ. На дату оценки ставка рефинансирования составляет **14,00%** годовых (<http://www.cbr.ru>).

Поправка на инвестиции в конкретный сектор рынка (недвижимости).

Риски инвестиций в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму — статичные и динамичные.

На рынке, в целом, преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной, приносящей доход, недвижимости может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и/или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск — это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью, и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического рынка: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие близости от данного объекта несовместимой с ним системой землепользования.

Статичный риск — это риск, который можно актуально рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее не в полном объеме.

Динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция». Динамический риск связан с изменениями в системе землепользования и внешних связей объекта. Действия или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь, так же, как и для получения дополнительной прибыли.

Для определения поправки $R_{\text{недв.}}$ методикой, разработанной нашей фирмой, определена десятибалльная шкала, внутри которой группа экспертов определила средневзвешенное значение поправки на этот риск для помещений в зависимости от специфики, стабильности и доходности деятельности, назначения.

Таблица 11.1.1

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ сооружения	Статичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный	1									
Действия сопутствующих фирм	Динамичный	1									
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	Динамичный	1									
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Количество наблюдений		8	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		8	0	3	4	0	0	0	0	0	0
Сумма								15			
Количество факторов								10			
Средневзвешенное значение								1,5%			

Премия за низкую ликвидность. Размер премии определяется необходимыми временными затратами на реализацию объекта оценки.

Согласно анализу рынка, средний срок экспозиции по аренде объектов недвижимого имущества, сопоставимых с объектом оценки составляет 3 месяца.

Таким образом, *премия за низкую ликвидность* определяется следующим образом:



$$\Pi = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где: Π – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции определен на основании данных исследования Ассоциации «СтатРиелт», проведенного на 01 января 2022 года и опубликованные на официальном сайте Ассоциации - <https://statiel.ru> [Электронный ресурс].

Таблица 11.1.2

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года							
Категория: <i>Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)</i>							
- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) в месяцах коммерческих зданий и помещений.							
<ul style="list-style-type: none"> Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов). Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества. Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества. Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов. 							
Расчет <i>СтатРиелт</i> на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал							
№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	26	17	14	19	22

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2715-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-01-2022-goda>

Оценщик принимает значение срока ликвидности на уровне 12 мес.

Премия за низкую ликвидность = $(14\% * 12) / 12 = 14,0\%$

Поправка на инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Премия за инвестиционный менеджмент. Величина данной премии в подавляющем большинстве отчетов рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале: (http://edu.dvgups.ru/metdoc/its/ekon_s/ekon_nedv/metod/up/frame/4.htm)

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Согласно приведенной шкале, размер премии за инвестиционный менеджмент составляет низкое значение 1%.

Вторая составляющая ставки капитализации – **Норма возврата капитала.** Позволяет переводить будущие вы-



годы в настоящую стоимость собственности по норме возврата капитала, которая определяется как показатель фонда возмещения. Данная ставка основывается на ременном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость. Процесс возврата основной суммы капитала зависит от динамики изменения стоимости актива о времени, что определяется, например, при его продаже. Актив, вследствие износа может терять свою стоимость, или повышать стоимость из-за инфляции.

Норма возврата капитала. В настоящем отчете Оценщиком принято решение не учитывать норму возврата капитала, так как предполагается что с даты ввода в эксплуатацию до даты оценки вложенный в оцениваемые объекты оценки капитал был 100% возмещен.

Данная ставка является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции. Уровень инфляции на дату оценки составляет 17,8 %, согласно данным Центрального Банка РФ.

Таким образом, коэффициент капитализации составит:

$$R = (14,0\% + 1,5\% + 14,0\% + 1\%) - 17,8 = 12,70\%$$

Расчет рыночной стоимости имущественного права владения и пользования

Таблица 11.1.3

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%) руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в месяц с учетом НДС (20%), руб	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в месяц без учета НДС (20%), руб
1	Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7 (СУ-967 промбаза)	19 670 000	12,70	208 200	208 200
2	Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	10 093 000	12,70	106 800	89 000
3	Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7	30 042 000	12,70	317 900	264 916,67
	Итого:			632 900	562 116,67

Заключение по доходному подходу

Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, на дату оценки 06 мая 2022г., составляет:

Таблица 11.1.4

Объект оценки	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования имуществом в месяц, руб., не содержит НДС	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования имуществом в месяц, руб., в т.ч. НДС
Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., с расположенным на нем административно-бытовым корпусом, общей площадью 654,8 кв.м. и профилакторием для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7.	562 116,67	632 900
В том числе:		
Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7 (СУ-967 промбаза)	208 200	208 200
Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	89 000	106 800
Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7	264 916,67	317 900

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся



промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождения. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п.25, ФСО №1).

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.

Ниже приведены результаты применяемых подходов, полученные при определении размера месячной арендной платы за пользование объектом оценки:

Таблица 12.1

Объект оценки	Затратный подход, руб., в т.ч. НДС	Сравнительный подход, руб., в т.ч. НДС	Доходный подход, руб., в т.ч. НДС
Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., с расположенным на нем административно-бытовым корпусом, общей площадью 654,8 кв.м. и профилакторием для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7.	Не применялся	Не применялся	632 900

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющий каждый примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщика к результатам расчетов тем или иным методом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правомерностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.

Для определения итоговой стоимости размера месячной арендной платы за пользование объектом оценки были применены методы оценки, наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям. Оценщик отказался от использования сравнительного и затратного подходов.

Ввиду обоснованного применения одного подхода к оценке, в настоящем отчете согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется. Таким образом, стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, является итоговой величиной рыночной стоимости объекта оценки.

При согласовании результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием доходного подхода, удельный вес принимаем равным 1.

Анализ достоинств и недостатков подходов и объяснение расхождений промежуточных результатов в согласовании не требуется ввиду обоснованного применения одного подхода.

Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке

Рыночная стоимость объекта оценки и рыночная стоимость имущественного права владения и пользования имуществом в месяц, на дату оценки 06 мая 2022г., составляет:

Таблица 12.2

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., не содержит НДС	Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования имуществом в месяц, руб., не содержит НДС	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования имуществом в месяц, руб., в т.ч. НДС
Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., с расположенным на нем административно-бытовым корпусом, общей площадью 654,8 кв.м. и профилакторием для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7.	53 115 833,33	59 805 000	562 116,67	632 900
В том числе:				
Земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302016:166, общей площадью 6849 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7 (СУ-967 промбаза)	19 670 000	19 670 000	208 200	208 200
Административно-бытовой корпус, общей площадью 654,8 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	8 410 833,33	10 093 000	89 000	106 800
Профилакторий для гаража с теплой стоянкой на 40 единиц автотранспорта, общей площадью 1398,7 кв.м., расположенные	25 035 000,00	30 042 000	264 916,67	317 900



по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.
Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно п. 2 ст. 40 «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения» НК РФ гласит, что «налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях: 1) между взаимозависимыми лицами; 2) по товарообменным (бартерным) операциям; 3) при совершении внешнеторговых сделок; 4) при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени». Таким образом, в рамках настоящей оценки, по мнению оценщика, нижнее и верхнее значение интервала, в котором может находиться стоимость объекта, могут быть определены как -20% и +20% от полученной величины рыночной стоимости объекта оценки.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки:

№ п/п	Показатель	Рыночная стоимость, руб.	Нижнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, руб.	Верхнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, руб.
1	Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС	59 805 000	47 844 000	71 766 000
2	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования имуществом в месяц, руб., в т.ч. НДС	632 900	506 320	759 480

Отчет составил Оценщик:

Липунова С.А.



13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объектов оценки рыночной или иной стоимости (ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценка. Наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Задачи оценки. Проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

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).

Датой оценки (датой проведения стоимости объекта оценки, датой определения стоимости объекта оценки) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

Заказчик. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценщик. Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного 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 так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО №3).

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).

Рыночная стоимость объекта оценки – это 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 объекта оценки – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.4 ФСО №1).

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей (п.6 ФСО №2).

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя (п.6 ФСО №2).

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки (п.6, ФСО №2).

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения, совершить сделку (п.6 ФСО №2).

Право собственности. Согласно Гражданскому Кодексу РФ право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие Закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственность. Юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к



юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом.

Недвижимое имущество (недвижимость). Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.д.), относят к недвижимому имуществу (недвижимости) (ст. 130 ГК РФ).

При определении **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

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).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9, ФСО №1)

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.10, ФСО №1).

Ограничивающие условия - это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничивающие условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где Оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим Оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь Отчет об оценке или какую-либо его часть либо сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться) местным законодательством.

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 стоимости (ФСО №2)» (п.5, ФСО №1).

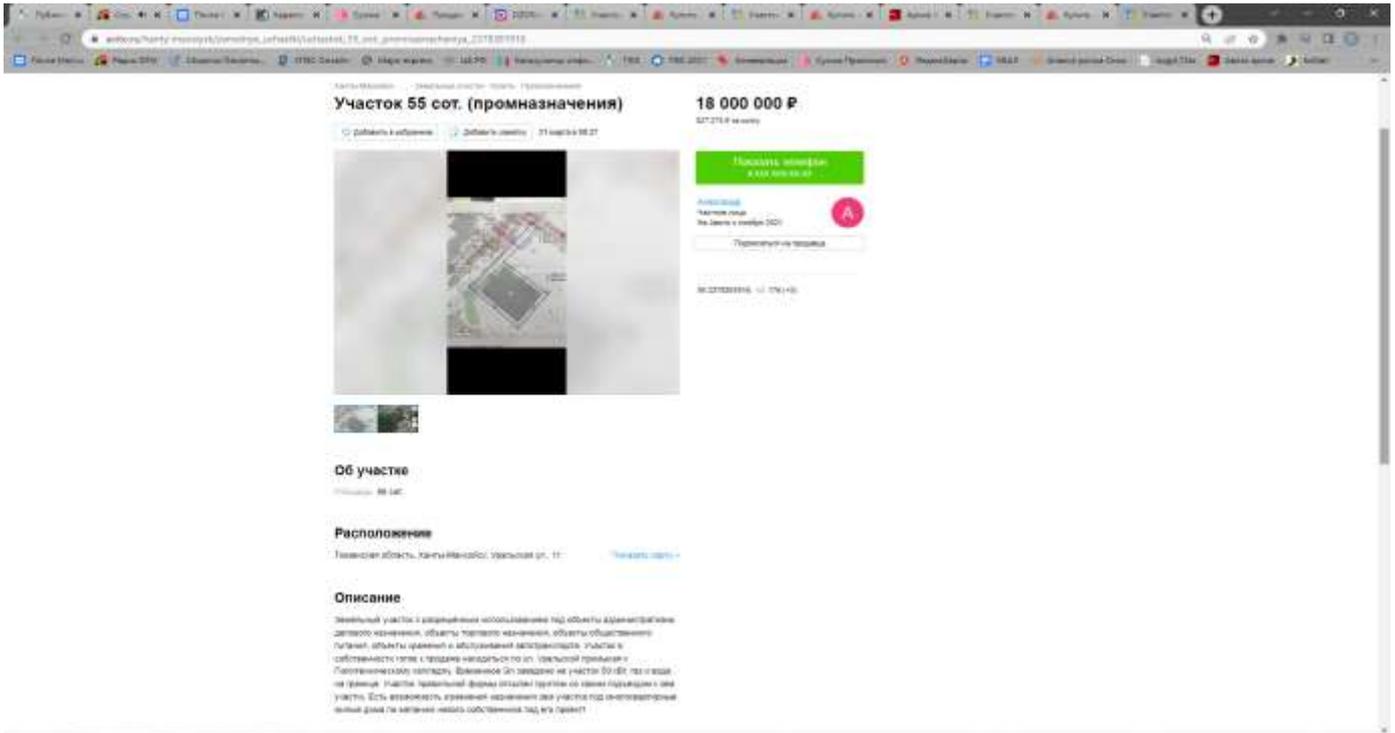
Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

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).

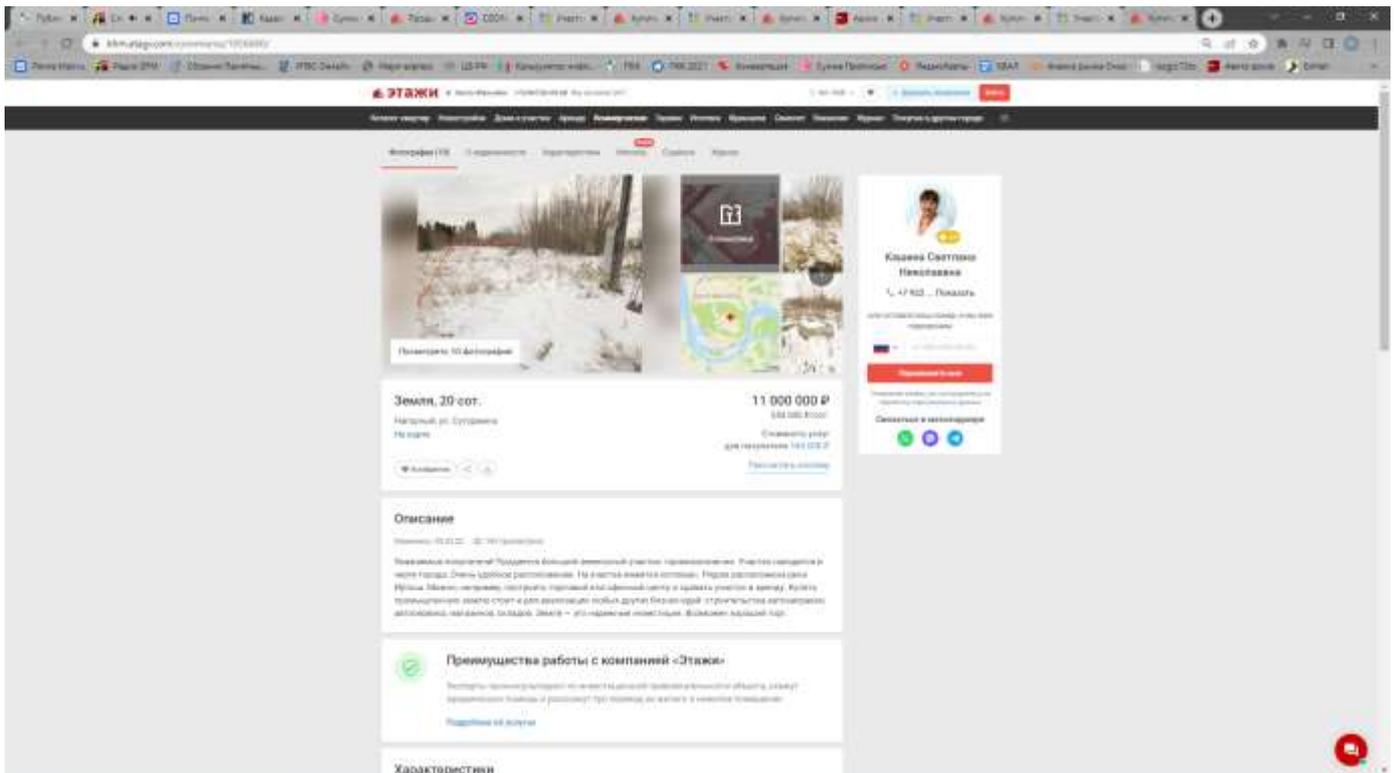
Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.



13.2. Копии источников информации



https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_2378381916



<https://khn.etagi.com/commerce/1856680/>





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

РЕСО GARANTIA
INSURANCE COMPANY

Г А Р А Н Т И Я

Адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Рубинская, д. 17/20А
Тел: (812) 754-2000, факс: (812) 754-2000
e-mail: info@reso.ru, www.reso.ru

Адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Рубинская, д. 17/20А
Тел: (812) 754-2000, факс: (812) 754-2000
e-mail: info@reso.ru, www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 9222100244397

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (1250077, г. Москва, ул. Габима, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042411; ИНН 7716045520) и указанным выше Страхователем, в соответствии со ст.435 Гражданского Кодекса РФ, путем подписания Страхователем условий, включенных в договор и оформленных страховщиком ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Приписка страховщику»)

Место заключения договора страхования:	г. Москва	Дата заключения договора:	«30» декабря 2021г.
Страхователь:	Липунова Светлана Анатольевна Томовская область, г. Томск, ул. Харьковская, д. 56, кв. 22 Паспорт: сер 7014.8/103736		
1. Срок страхования:	с 00 часа 00 минут «10» января 2022г. по 24 часа 00 минут «09» января 2023г.		
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации популяционные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному со Страхователем договор на проведение оценки (исключения: капремонтную оценку), и (или) третьими лицами 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиком, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломом (сертификатом) об образовании, и были приняты заказчиком в период, начиная с «10» января 2022г.		
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитраж Страховщиком факт причинения ущерба деятельности (бизнесу) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований Федеральных стандартов оценки, установленных оценочной деятельностью, установленных законодательством Российской Федерации оценщика, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование исковых претензий (иско), возникших следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.		
4. Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей		
5. Фрагмента:	Страхование осуществляется без франшизы		
6. Страховая премия и порядок оплаты:	Согласно Договору страхования		
7. Прилагаемые документы:	<ul style="list-style-type: none"> Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика Договор страхования ответственности оценщика №9222100244397 Приписка Страховщику 		
Представитель страхователя:	Крыжченко А.Е.	Код 19034524	

От Страховщика: / А.Ю. Бункин /

М.П. (Уд. доверенности РГ-1-774820 от «21» июля 2020г.)





13.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

**ДЕПАРТАМЕНТ
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
ХАНТЫ-МАНСЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
(ДЕПАРТАМЕНТ ХАНТЫ-МАНСЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ)**

ул. Ленина, 34/1, г. Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
628012 Телефон: (3467) 36-32-10, Факс: (3467) 36-32-26, E-mail: okz@xmaibmko.gro
<http://www.dor.gov.km.sibirfed.ru>

13-Иск-2698
14.04.2022

ВЫПИСКА

из реестра государственного имущества
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Получатель: Отдел аренды и обязательствных отношений
Основание: служебная записка № 13-Вн-311 от 06.04.2022

В состав реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры включены следующие объекты:

№ Регистрационный номер	Наименование объекта	Адрес (автономности)	Год ввода в эксплуатацию / дата принятия к учету	Площадь, кв.м.	Категорией земель бюджетная стоимость, руб.
1	Профилакторий для перевозки топлив стояний на 40 единиц автотранспорта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	2011 01.07.2011	1398,70	86.12.0301001.612/6.292.786,39
2	Административно-бытовой корпус на территории гаража с/у. №67	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Ханты-Мансийск, г. Индустриальная ул. 7	2011 01.08.2011	654,80	86.12.0301001.629/9.282.485,47
3	здание	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Ханты-Мансийск, г. Индустриальная ул. 7	22.02.2013	6841,00	86.12.0302016.166/19.488.361,07

И.о. начальника управления
учёта и бюджетирования

Е.В.Гуляева



Исполнитель: консультант отдела регистрации
Морозова Светлана Викторовна
(3467) 36-0222 доб.2862

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.04.2022, поступившего на рассмотрение 05.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4	
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49132923	
Кадастровый номер:	86.12.0301001.612
Номер кадастрового квартала:	86.12.0301001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4056; Условный номер 86.00.12.00271.4056.0000
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7, профилакторий для гаража с тепловой стоянкой на 40 ед автотранспорта
Площадь:	1398,7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2000
Кадастровая стоимость, руб.:	30002269.68
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49132923			
Кадастровый номер:		86:12:0301001:612	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Сергеева Анна Викторовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ ХАНТЫ-МАНСЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49132923			
Кадастровый номер:		86:12:0301001:612	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Субъект Российской Федерации Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-01/00-2/2004-467 26.07.2004 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		17.07.2017 20:09:27
	номер государственной регистрации:		86:12:0301001:612-86/005/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.07.2017 по 17.07.2022 с 17.07.2017 по 17.07.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление №967", ИНН: 8601058063, ОГРН: 1168617064637
	основание государственной регистрации:		Договор, № 117010246, выдан 26.06.2017, дата государственной регистрации: 17.07.2017, номер государственной регистрации: 86:12:0301001:612-86/005/2017-1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 4		
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49132923		
Кадастровый номер:		86:12:0301001:612
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Фигиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Уральскому федеральному округу
полном правомочии органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.04.2022, поступившего на рассмотрение 05.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 4		
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49135190		
Кадастровый номер:		86:12:0301001:629
Номер кадастрового квартала:		86:12:0302016
Дата присвоения кадастрового номера:		06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4057; Условный номер 86:00:12 00271:4057:0000	
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, д. 7	
Площадь:	654,8	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Административно-бытовой корпус	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Железобетонные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	2000	
Кадастровая стоимость, руб.:	20578561.17	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49135190			
Кадастровый номер:		86:12:0301001:629	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Сергеева Анна Викторовна, действующий(ад) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49135190			
Кадастровый номер:		86:12:0301001:629	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Субъект Российской Федерации Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-01/00-2/2004-468 26.07.2004 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		17.07.2017 09:11:58
	номер государственной регистрации:		86:12:0301001:629-86/005/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.07.2017 по 17.07.2022 с 17.07.2017 по 17.07.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление №967", ИНН: 8601058063, ОГРН: 1168617064637
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № 117010247, выдан 26.06.2017, дата государственной регистрации: 17.07.2017, номер государственной регистрации: 86:12:0301001:629-86/005/2017-1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Здание вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4	
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49135190	
Кадастровый номер:	86:12:0301001:629
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палат, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Удмуртскому федеральному округу
кассовый обслуживающий орган регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.04.2022, поступившего на рассмотрение 05.04.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 17	
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49257069	
Кадастровый номер:	86:12:0302016:166
Номер кадастрового квартала:	86:12:0302016
Дата присвоения кадастрового номера:	13.02.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7 (СУ-967 промбаза).
Площадь:	6849 +/- 26
Кадастровая стоимость, руб.:	10488764,07
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	86:12:0302016:40
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для производственной деятельности
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1-6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86-00-6:306 от 25.06.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск, принятым Приказом ЮСАНИАИВН № 406-П от 22.04.2020 г. Срок установления ограничений бессрочный. В соответствии с п. 2 Принцип выделения на ПП подзоне, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №3460, в границах первой и второй подзоне устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: – в первой подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения вылета, посадки, руления и стоянки ВС, – во второй подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания ВС, хранения авиационного топлива и заправки ВС, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта, – в третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей ПП. В границах третьей подзоны устанавливаются ограничения высоты, соответствующие следующим поверхностям ограничения препятствий, указанным в ФАП-262 «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для вылета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов»: – Летная поверхность для ВПП 06/24; – Переходная поверхность для ВПП 06; – Переходная поверхность для ВПП 24; – Поверхность захода на посадку для ВПП 06; – Поверхность захода на посадку для ВПП 24; – Поверхность вылета, с учетом информационной поверхности для ВПП 24; – Поверхность вылета, с учетом информационной поверхности для ВПП 06; – Поверхность вылета, с учетом информационной поверхности для ВПП 24; – Внутренняя горизонтальная поверхность для ВПП 06/24; – Комбинированная поверхность для ВПП 06/24; – Внешняя горизонтальная поверхность для ВПП 06/24. Запрещается размещать объекты, функциональное назначение которых не требует их размещения вблизи ВПП, высота которых превышает поверхность захода на посадку, поверхность вылета, комбинированную поверхность, внутреннюю горизонтальную поверхность, переходную поверхность, внешнюю горизонтальную поверхность, определяемые согласно требованиям Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к 12 аэродромам, предназначенным для вылета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов», утвержденных приказом Минтранса России от 25.08.2015 №282. Для каждой обобщенной поверхности устанавливаются ограничения по абсолютной максимальной высоте размещения объекта. В случае, если ограничения в других подзонах, входящих в состав ПП аэродрома Ханты-Мансийск, устанавливаются меньшую допустимую высоту, чем в третьей подзоне, то ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Ограничения, устанавливаемые в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет – в четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1-6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения: На всей территории четвертой подзоны – в зоне действия средств РТОП и АС: 1. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных радиотехнических объектов (РТТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановлению Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившим силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации», 26.2. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных радиотехнических объектов (далее – РТТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома. 3. Ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне, не ограничивают размещение объектов, предназначенных для обслуживания аэродрома и (или) аэропорта, или функциональное назначение, которых требует их размещения в первой и второй подзонах. 4. Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в четвертой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики застройки или использования которых не создают помех в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения, что подтверждается летной проверкой и наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ. В границах зоны, создаваемой с целью исключения индустриальных помех: 5. Размещение, строительство и сооружение воздушных высоковольтных линий электропередач с напряжением от 220 кВ, трансформаторных подстанций, промышленных электроустановок, сооружений, имеющих значительные металлические массы, к которым относятся: металлические мосты, электрифицированные железные дороги, проволочные ограждения, промышленные и другие крупные строения в зоне ограничения; 6. Размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещения машин и механизмов, превышающих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. В границах зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны: 6. Размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещения машин и механизмов, превышающих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. 7. Размещение ветровых турбин абсолютной высотой 95 м БСВ и выше в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны запрещено. – в шестой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлечь за собой опасность полетов ВС. В границах шестой подзоны запрещено размещение магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу. На всей	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	



Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1-6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		территория в границах пятой подзоны устанавливаются ограничения по размещению опасных производственных объектов (далее – ОПО) 1–2 классов опасности согласно Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлечь их безопасность полетов ВС. Обоснование размещения ОПО 1–2 классов опасности в границах пятой подзоны ПТ аэродрома Ханты-Мансийск устанавливается на основании декларации промышленной безопасности, подготовленной в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №116-ФЗ с учетом оценки их влияния на безопасность полетов ВС. – в шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В границах шестой подзоны устанавливается запрет на размещение полевых твердых коммунальных отходов, скотобоен, ферм, скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, объектов сортировки мусора, рыбных хозяйств. Запрещена вспашка сельскохозяйственных земель и светлое время суток. Отсутствие влияния объектов на безопасность полетов в границах шестой подзоны ПТ аэродрома устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования. – в седьмой подзоне в которой, ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействия, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, запрещается размещать объекты, виды которых, и численности от их функционального назначения, определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приуроченной территории, с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами. В границах седьмой подзоны вводятся следующие ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности: В границах седьмой подзоны для дневного времени суток (с 7.00 до 23.00) не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства. В границах седьмой подзоны для ночного времени суток (с 23.00 до 7.00) не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, организаций отдыха детей и их оздоровления, работающих круглосуточно, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства. В соответствии с подпунктом 5) пункта 7 статьи 4 Федерального закона от 01.07.2017 №135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приуроченной территории и санитарно-защитной зоны», ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в седьмой подзоне приуроченной территории при установлении приуроченных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом РФ (в редакции восточного Федерального закона), не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня вступления в силу восточного Федерального закона, названного выше. Приуроченная территория аэродрома Ханты-Мансийск, тип. Шная зона с особыми условиями использования территории, дата	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1-6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		решение: 22.04.2020, номер решения: 406-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, входящего в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства названного дома социального использования или названного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН/001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
Получатель выписки:		Сергеева Анна Викторовна, действующий(ая) на основании документа " ДЕПАРТАМЕНТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ ХАНТЫ-МАНСЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ	
ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.07.2019; реквизиты документа-основания: приказ об определении границ зон затопления, подтопления территории муниципального образования город Ханты-Мансийск, прилегающий к реке Иртыш от 16.05.2019 № 65 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) Нижне-Обское бассейновое водное Управление, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.09.2019; реквизиты документа-основания: приказ "Об определении границ зон затопления, подтопления территории муниципального образования город Ханты-Мансийск, прилегающий к реке Иртыш" от 16.05.2019 № 65 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) Нижне-Обское бассейновое водное Управление г. Тюмень, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.08.2021; реквизиты документа-основания: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 25.06.2020 № 6/н; сопроводительное письмо от 16.03.2020 № Иск-1081/05/ТМУ; санитарно-эпидемиологическое заключение Проекта ПП от 25.06.2020; оценка риска водоразом Ханты-Мансийск от 25.06.2020, иТ_ПЗ_Ханты-Мансийск (Югра)ФОНАЛ_01_04 от 25.06.2020; эи Ханты мансийск_НОВОЕ от 25.06.2020; карта (план) объекта землеустройства от 25.06.2020 № 6/н			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Риэлт 2 Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН/001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
1	Первообладатель (правообладатель):	1.1	Субъект Российской Федерации Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-01/016/2012-790 05.07.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		17.07.2017 20:09:27
	номер государственной регистрации:		86:12:0302016:166-86/005/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.07.2017 по 17.07.2022 с 17.07.2017 по 17.07.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление №967", ИНН: 8601058063, ОГРН: 1168617064637
	основание государственной регистрации:		Договор, № 117010246, выдан 26.06.2017, дата государственной регистрации: 17.07.2017, номер государственной регистрации: 86:12:0301001:612-86/005/2017-1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об удерживающем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 17	
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069	
Кадастровый номер: 86:12:0302016:166	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	
Всего разделов: 8		
Всего листов выписки: 17		
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069		
Кадастровый номер: 86:12:0302016:166		
План (чертеж, схема) земельного участка		
Масштаб 1:2000	Буквенные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 17	
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069							
Кадастровый номер:				86:12:0302016:166			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальной	конечной					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	104°49'2"	21.46	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	191°16'2"	19.7	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	283°43'2"	10.12	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	196°12'5"	144.44	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	283°50'1"	60.89	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	14°47'9"	91.03	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	102°36'2"	48.9	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.1	17°10'9"	72.44	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8	
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069					
Кадастровый номер:				86:12:0302016:166	
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	957731.53	2667612.77	-	-	0.1
2	957726.04	2667633.52	-	-	0.1
3	957706.72	2667629.67	-	-	0.1
4	957709.12	2667619.84	-	-	0.1
5	957570.42	2667579.52	-	-	0.1
6	957584.98	2667520.4	-	-	0.1
7	957672.99	2667543.65	-	-	0.1
8	957662.32	2667591.37	-	-	0.1
9	957731.53	2667612.77	-	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 86:12:0302016:166/1	
Масштаб 1:2000		Словесные обозначения	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 86:12:0302016:166/2	
Масштаб 1:900		Словесные обозначения	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069		
Кадастровый номер: 86:12:0302016:166		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
86:12:0302016:166/1		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 2019-07-16; реквизиты документа-основания: приказ об определении границ зон затопления, подтопления территории муниципального образования город Ханты-Мансийск, прилегающей к реке Иртыш от 16.05.2019 № 65 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) Нижне-Обское бассейновое водное Управление. Содержание ограничения (обременения): В соответствии с частью 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;3) размещение складов, автотранспортных, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Реестровый номер границы: 86:00-6:141. Вид объекта реестра границ: Зоны с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Территория умеренного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 0,3-0,7 до 1,2-2 метров), прилегающая к зоне затопления территории МО г. Ханты-Мансийск, затопляемой водами р. Иртыш при половодьях и паводках 1-процентной обеспеченности. Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории. Номер: 6/1
86:12:0302016:166/2		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 2019-09-26; реквизиты документа-основания: приказ "Об определении границ зон затопления, подтопления территории муниципального образования город Ханты-Мансийск, прилегающей к реке Иртыш" от 16.05.2019 № 65 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) Нижне-Обское бассейновое водное Управление г. Тюмень. Содержание ограничения (обременения): В соответствии с частью 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;3) размещение складов, автотранспортных, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Реестровый номер границы: 86:00-6:144. Вид объекта реестра границ: Зоны с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Границы зоны подтопления "Территория сильного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 метров), прилегающая к зоне затопления территории МО г. Ханты-Мансийск, затопляемой водами р.Иртыш при половодьях и паводках 1-процентной обеспеченности". Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории
полное наименование должности		
подпись		
инициалы, фамилия		
М.П.		

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069		
Кадастровый номер: 86:12:0302016:166		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
86:12:0302016:166/1		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 2021-08-26; реквизиты документа-основания: документ, удостоверяющий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ границ зон с особыми условиями использования территории от 25.06.2020 № 6/н; сопроводительное письмо от 16.03.2020 № Исх-1681/05/TMTU; санитарно-эпидемиологическое заключение Проекта ПП от 25.06.2020; оценка риска аэродром Ханты-Мансийск от 25.06.2020; в/Т_ПЗ_Ханты-Мансийск (Югравиа), ФИНАЛ_01_04 от 25.06.2020; э/ Ханты мансийск_НОВОЕ от 25.06.2020; карта (план) объекта землеустройства от 25.06.2020 № 6/н. Содержание ограничения (обременения): При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления хозяйственной и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск, принятым Приказом Росавиашин № 406-П от 22.04.2020 г. Срок установления ограничений: бессрочный; Реестровый номер границы: 86:00-6:306. Вид объекта реестра границ: Зоны с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома Ханты-Мансийск; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории
полное наименование должности		
подпись		
инициалы, фамилия		
М.П.		

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

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069				
Кадастровый номер: 86:12:0302016:166				
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 86:12:0302016:166/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	957731.53	2667612.77	-	-
2	957726.04	2667633.52	-	-
3	957706.72	2667629.67	-	-
4	957709.12	2667619.84	-	-
5	957570.42	2667579.52	-	-
6	957584.98	2667520.4	-	-
7	957586.07	2667520.69	-	-
8	957596.19	2667524.74	-	-
9	957661.25	2667543.6	-	-
10	957672.33	2667546.6	-	-
11	957662.32	2667591.37	-	-
1	957731.53	2667612.77	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 17

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069				
Кадастровый номер: 86:12:0302016:166				
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 86:12:0302016:166/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	957586.07	2667520.69	-	-
2	957672.99	2667543.63	-	-
3	957672.33	2667546.6	-	-
4	957661.25	2667543.6	-	-
5	957596.19	2667524.74	-	-
1	957586.07	2667520.69	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Уральскому федеральному округу
наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.04.2022, поступившего на рассмотрение 05.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022: № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:	86-12-0302016-166		
Номер кадастрового квартала:	86-12-0302016		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.02.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Индустриальная, 7 (СУ-967 промбаза).		
Площадь:	6849 +/- 26		
Кадастровая стоимость, руб.:	10488764.07		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	86-12-0302016.40		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для производственной деятельности		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1-6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022: № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:	86-12-0302016-166		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86-00-6-306 от 25.06.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления жилищной и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск, принятым Приказом Росавиации № 406-П от 22.04.2020 г. Срок установления ограничений бесспорный. В соответствии с п. 2 Правил выделении на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах первой и второй подзон устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: - в первой подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки ВС. - во второй подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания ВС, хранения авиационного топлива и заправки ВС, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта. - в третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей ПТ. В границах третьей подзоны устанавливаются ограничения высоты, соответствующие следующим поверхностям: ограничения препятствий, указанным в ФАП-262 «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для полетов, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов»: - Летная полоса для ВПП 06/24; - Переходная поверхность для ВПП 06; - Переходная поверхность для ВПП 24; - Поверхность захода на посадку для ВПП 06; - Поверхность захода на посадку для ВПП 24; - Поверхность взлета, с учетом информационной поверхности для ВПП 06; - Поверхность взлета, с учетом информационной поверхности для ВПП 24; - Внутренняя горизонтальная поверхность для ВПП 06/24; - Кошечная поверхность для ВПП 06/24; - Внешняя горизонтальная поверхность для ВПП 06/24. Запрещается размещать объекты, функциональное назначение которых не требует их размещения вблизи ВПП, высота которых превышает поверхность захода на посадку, поверхность взлета, кошечную поверхность, внутреннюю горизонтальную поверхность, переходную поверхность, внешнюю горизонтальную поверхность, определяемые согласно требованиям Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов», утвержденных приказом Минтранса России от 25.08.2015 №262. Для каждой обозначенной поверхности устанавливаются ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта. В случае, если ограничения в других подзонах, входящих в состав ПТ аэродрома Ханты-Мансийск, устанавливают меньшую допустимую высоту, чем в третьей подзоне, то ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Ограничения, устанавливаемые в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. - в четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1-6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		<p>организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения: На всей территории четвертой подзоны – в зоне действия средств РТОП и АС 1. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передвижных радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полетов радиостанций в РФ согласно постановлению Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившим силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации». 2б.2. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передвижных радиотехнических объектов (далее – ПРТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома. 3. Ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне, не ограничивают размещение объектов, предназначенных для обслуживания аэродрома и (или) аэропорта, или функциональное назначение, которых требует их размещения в первой и второй подзонах. 4. Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в четвертой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики застройкой или использования которых не создают помех в работе наземных объектов средства и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения, что подтверждается летной проверкой и наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ. В границах зоны, создаваемой с целью исключения индустриальных помех: 5. Размещение, строительство и сооружение воздушных высоковольтных линий электропередач с напряжением от 220 кВ, трансформаторных подстанций, промышленных электроустановок, сооружений, имеющих значительные металлические массы, к которым относится: металлические мосты, электрифицированные железные дороги, проволочные ограждения, промышленные и другие крупные строения в зоне ограничения застройкой, для исключения индустриальных помех в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. 6. Размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещения машин и механизмов, передвижных объектов, установленных в зоне ограничения застройкой по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. 7. Размещение ветровых турбин абсолютной высотой 95 м ВСН и выше в зоне ограничения застройкой по высоте в составе четвертой подзоны запрещено. – в пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирующие которых может повлечь на безопасность полетов ВС. В границах пятой подзоны запрещено размещение магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу. На всей</p>	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1-6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		<p>территории в границах пятой подзоны устанавливаются ограничения по размещению опасных производственных объектов (далее – ОПО) 1-2 классов опасности согласно Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирующие которых может повлечь на безопасность полетов ВС. Обоснование размещения ОПО 1-2 классов опасности в границах пятой подзоны ПП аэродрома Ханты-Мансийск устанавливается на основании декларации промышленной безопасности, подготовленной в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №116-ФЗ с учетом оценки их влияния на безопасность полетов ВС. – в шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В границах шестой подзоны устанавливается запрет на размещение полигонов твердых коммунальных отходов, скотобоен, ферм, скотомогильников, мусоросортировочных и мусороперерабатывающих заводов, объектов сортировки мусора, рыбных хозяйств. Запрещена вспашка сельскохозяйственных земель и светлое время суток. Отсутствие влияния объектов на безопасность полетов в границах шестой подзоны ПП аэродрома устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования. – в седьмой подзоне в которой, ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, запрещается размещать объекты, виды которых, в зависимости от их функционального назначения, определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей при аэродромной территории, с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами. В границах седьмой подзоны вводятся следующие ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности: В границах седьмой подзоны для дневного времени суток (с 7.00 до 23.00) не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства. В границах седьмой подзоны для ночного времени суток (с 23.00 до 7.00) не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, организаций отдыха детей и их оздоровления, работающих круглосуточно, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства. В соответствии с подпунктом 5 пункта 7 статьи 4 Федерального закона от 01.07.2017 №135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны», ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в седьмой подзоне приаэродромной территории при установлении приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом РФ (в редакции восточного Федерального закона), не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня вступления в силу восточного Федерального закона, и, наименование: Приаэродромная территория аэродрома Ханты-Мансийск, тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, дата:</p>	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	



Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1-6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		решения: 22.04.2020, номер решения: 406-П, наименование ОГ В/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экологической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, сохотничьих угодий, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством в пользование органом государственной власти или органом местного самоуправления, возмездности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального назначения или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества: вид	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1-6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
		ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.07.2019; реквизиты документа-основания: приказ об определении границ зон затопления, подтопления территории муниципального образования город Ханты-Мансийск, прилегающей к реке Иртыш от 16.05.2019 № № 65 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) Нижне-Обское бассейновое водное Управление, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.09.2019; реквизиты документа-основания: приказ "Об определении границ зон затопления, подтопления территории муниципального образования город Ханты-Мансийск, прилегающей к реке Иртыш" от 16.05.2019 № 65 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) Нижне-Обское бассейновое водное Управление г. Тюмень, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.08.2021; реквизиты документа-основания: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 25.06.2020 № 6/н; сопроводительное письмо от 16.03.2020 № ПСх-1081.05/ТМТУ; санитарно-эпидемиологическое заключение Проекта ПП от 25.06.2020; оценка риска аэродром Ханты-Мансийск от 25.06.2020; ПТ_ПЗ_Ханты-Мансийск (Югравиа), ФИНАЛ_01.04 от 25.06.2020; эа Ханты мансийск НОВОЕ от 25.06.2020; карта (план) объекта землеустройства от 25.06.2020 № 6/н	
Получитель выписки:		Сергеева Анна Викторовна, действующий(ая) на основании документа " ДЕПАРТАМЕНТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ ХАНТЫ-МАНСЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВНН-001/2022-49257069		Кадастровый номер: 86:12:0302016:166	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Субъект Российской Федерации Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-01/016/2012-790 05.07.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	17.07.2017 20:09:27	
	номер государственной регистрации:	86:12:0302016:166-86/005/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.07.2017 по 17.07.2022 с 17.07.2017 по 17.07.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление №967", ИНН: 8601058063, ОГРН: 1168617064637	
	основание государственной регистрации:	Договор, № 117010246, выдан 26.06.2017, дата государственной регистрации: 17.07.2017, номер государственной регистрации: 86:12:0301001:612-86/005/2017-1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об удерживающем залоге и о договоре удержания залога, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВНН-001/2022-49257069		Кадастровый номер: 86:12:0302016:166	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Провопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Словесные обозначения	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

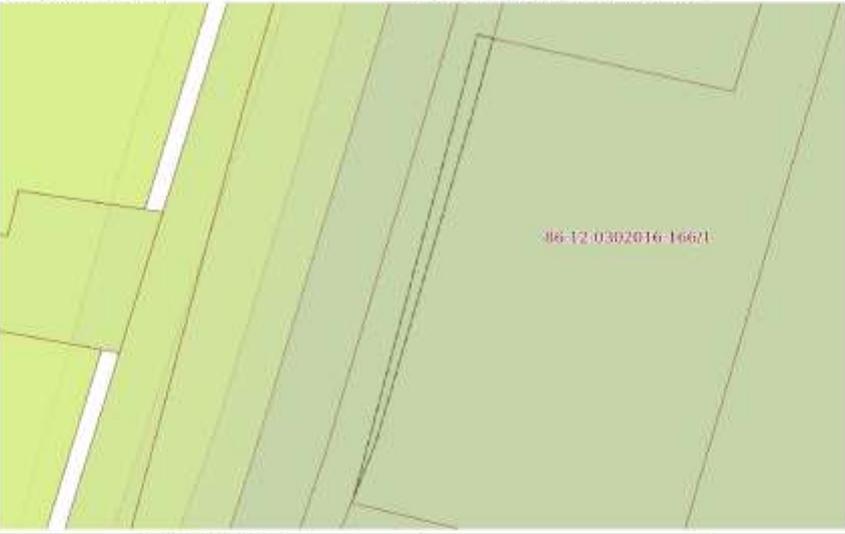
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости									
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 17			
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069									
Кадастровый номер:				86:12:0302016:166					
Описание местоположения границ земельного участка									
№ п/п	Номер точки начала		Номер точки конца		Дирекционный угол	Горизонтальное проеложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	2	3	4	5					
1	1.1.1	1.1.2	104°49.2'	21.46	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует		
2	1.1.2	1.1.3	191°16.2'	19.7	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует		
3	1.1.3	1.1.4	283°43.2'	10.12	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует		
4	1.1.4	1.1.5	196°12.5'	144.44	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует		
5	1.1.5	1.1.6	283°50.1'	60.89	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует		
6	1.1.6	1.1.7	14°47.9'	91.03	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует		
7	1.1.7	1.1.8	102°36.2'	48.9	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует		
8	1.1.8	1.1.1	17°10.9'	72.44	данные отсутствуют	86:12:0302016:1042	адрес отсутствует		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 86:12:0302016:166/1	
			
Масштаб 1:800	Основные обозначения		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
86:12:0302016:166/1		вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 2019-07-16; реквизиты документа-основания: приказ об определении границ зон затопления, подтопления территории муниципального образования город Ханты-Мансийск, прилегающей к реке Иртыш от 16.05.2019 № 65 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) Нижне-Обское бассейновое водное Управление. Содержание ограничения (обременения): В соответствии с частью 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Реестровый номер границы: 86:00-6:141. Вид объекта реестра границ: Зоны с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Территория умеренного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 0,3-0,7 до 1,2-2 метров), прилегающая к зоне затопления территории МО г. Ханты-Мансийск, затопляемой водами р. Иртыш при паводках и паводках 1-процентной обеспеченности. Тип зоны: Новая зона с особыми условиями использования территории. Номер: 6/1	
86:12:0302016:166/2		вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 2019-09-26; реквизиты документа-основания: приказ "Об определении границ зон затопления, подтопления территории муниципального образования город Ханты-Мансийск, прилегающей к реке Иртыш" от 16.05.2019 № 65 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) Нижне-Обское бассейновое водное Управление г. Тюмень. Содержание ограничения (обременения): В соответствии с частью 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Реестровый номер границы: 86:00-6:144. Вид объекта реестра границ: Зоны с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Территория сильного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 метров), прилегающая к зоне затопления территории МО г. Ханты-Мансийск, затопляемой водами р. Иртыш при паводках и паводках 1-процентной обеспеченности". Тип зоны: Новая зона с особыми условиями использования территории	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069			
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166	
Вес:	вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 2021-08-26; реквизиты документа-основания: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ границ зон с особыми условиями использования территорий от 25.06.2020 № 6/г. сопроводительное письмо от 16.03.2020 № Пск-1081/05/ТМУ; санитарно-эпидемиологическое заключение Проекта ПТ от 25.06.2020; оценка риска взрывом Хитгы-Мансийск от 25.06.2020; иТ_ПЗ_Хитгы-Мансийск (Охраняя). ФИНАЛ_01.04 от 25.06.2020; эл Хитгы мансийск_НОВОЕ от 25.06.2020; карта (план) объекта землеустройства от 25.06.2020 № 6/г. Содержание ограничения (обременения): При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществляется хозяйственной и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Хитгы-Мансийск, принятым Приказом Росавиашин № 406-П от 22.04.2020 г. Срок установления ограничений: бессрочный; Реквизиты документа: 86-00-6-306; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома Хитгы-Мансийск; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17	
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069				
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 86:12:0302016:166/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	Х	У		
	2	3	4	5
1	957731.53	2667612.77	-	-
2	957726.04	2667633.52	-	-
3	957708.72	2667629.67	-	-
4	957709.12	2667619.84	-	-
5	957570.42	2667579.52	-	-
6	957584.98	2667520.4	-	-
7	957586.07	2667520.69	-	-
8	957596.19	2667524.74	-	-
9	957661.25	2667543.6	-	-
10	957672.33	2667546.6	-	-
11	957662.32	2667591.37	-	-
1	957731.53	2667612.77	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49257069		Всего листов выписки: 17		
Кадастровый номер:		86:12:0302016:166		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 86:12:0302016:166/2				
Система координат:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек грани земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	957586.07	2667520.69	-	-
2	957672.99	2667543.65	-	-
3	957672.33	2667546.6	-	-
4	957661.25	2667543.6	-	-
5	957596.19	2667524.74	-	-
1	957586.07	2667520.69	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

12.6

Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

Виктор Геннадьевич Инженерский

Копия 02 ИЖК 2004

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Трехэтажный дом
назначение: жилищное
с гаражом с машино-местом на
втором этаже
И.Ф. Автографикова

район В. Ленинский
город (инст.) В. Ленинский
улица (пер.) СН-964

квартила № _____
инвентарный № 4056

Формы технического паспорта утверждены приказом
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576



1. Регистрация права собственности

регистрационный № _____ Фамилия _____

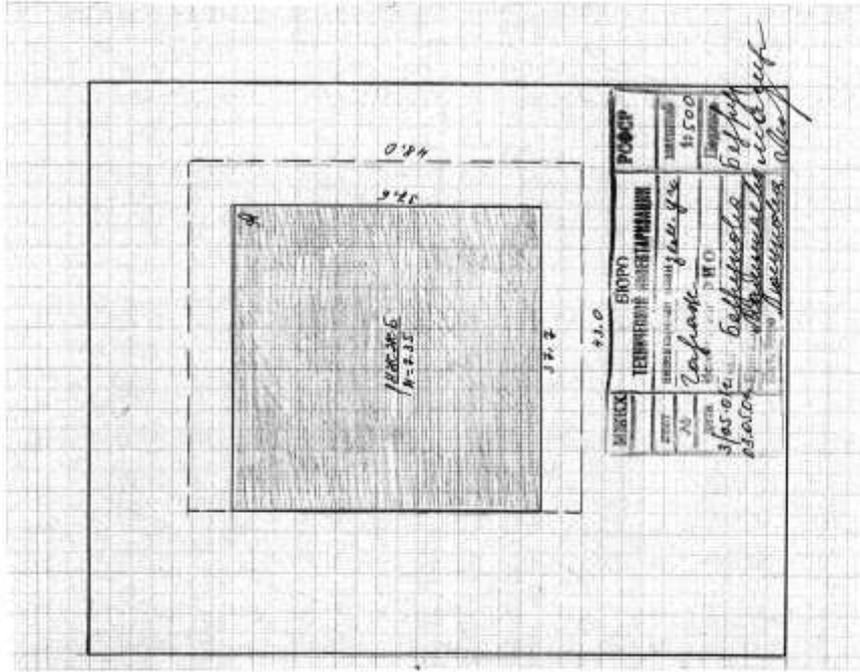
Дата вступления в силу	3/05-06 С.У-968	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Бюджетное учреждение государственной собственности Московской области «Центральный архив Московской области»	Документ, устанавливающий право собственности с указанием кем, когда и за какой №	Датум участка при кадастровом учете	Полное наименование государственного учреждения
------------------------	-----------------	---	--	---	-------------------------------------	---

2. Экспликация земельного участка — кв.м

Площадь участка		Использование площади	
по документам	фактически	засаживается	иначе
2064	1818	646	

3. Благоустройство здания — кв.м

Назначение	Оформление		Материалы		Госзаказ		Датум - от	
	от ТЭЦ	от ГРП	от ГРП	от ГРП	от ГРП	от ГРП	от ГРП	от ГРП





4. Общие сведения

Наименование: Завод
Использование: завод
Количество мест (машин):

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

5. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.д.)

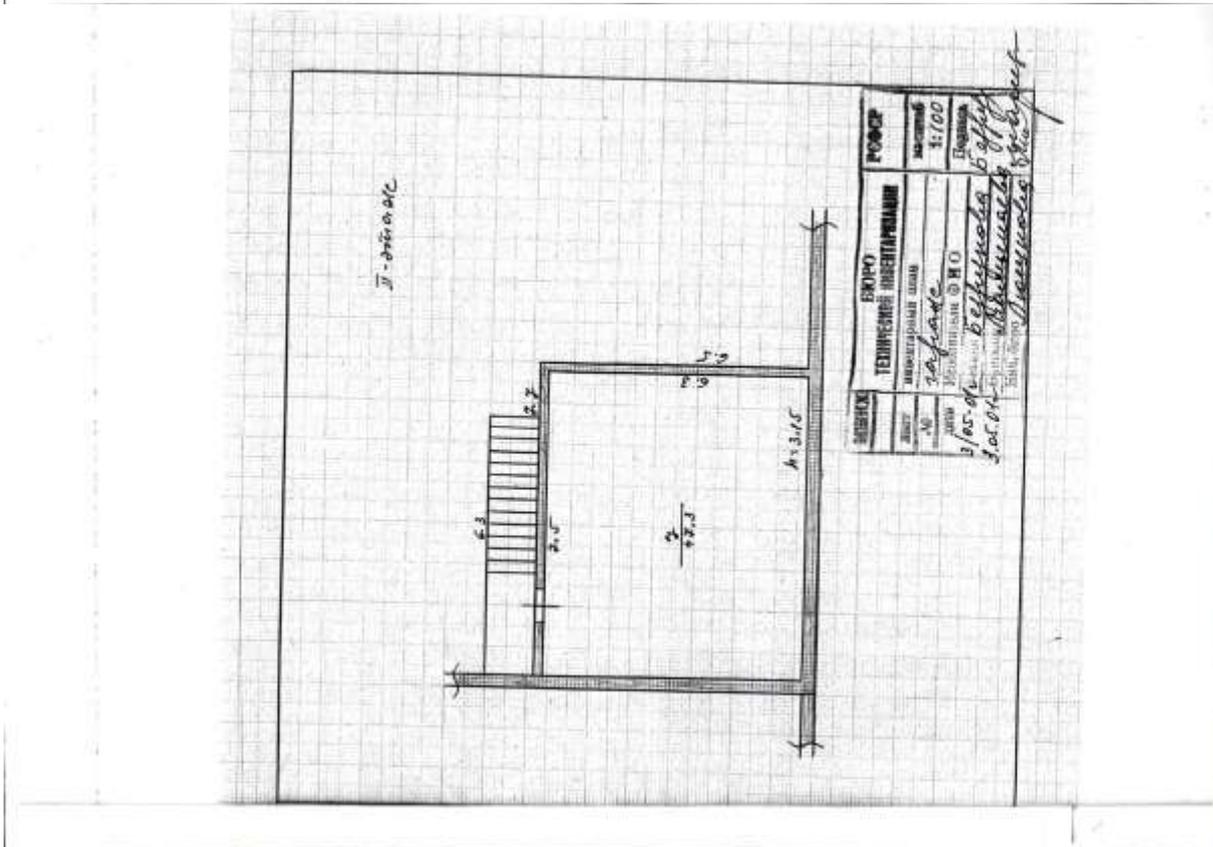
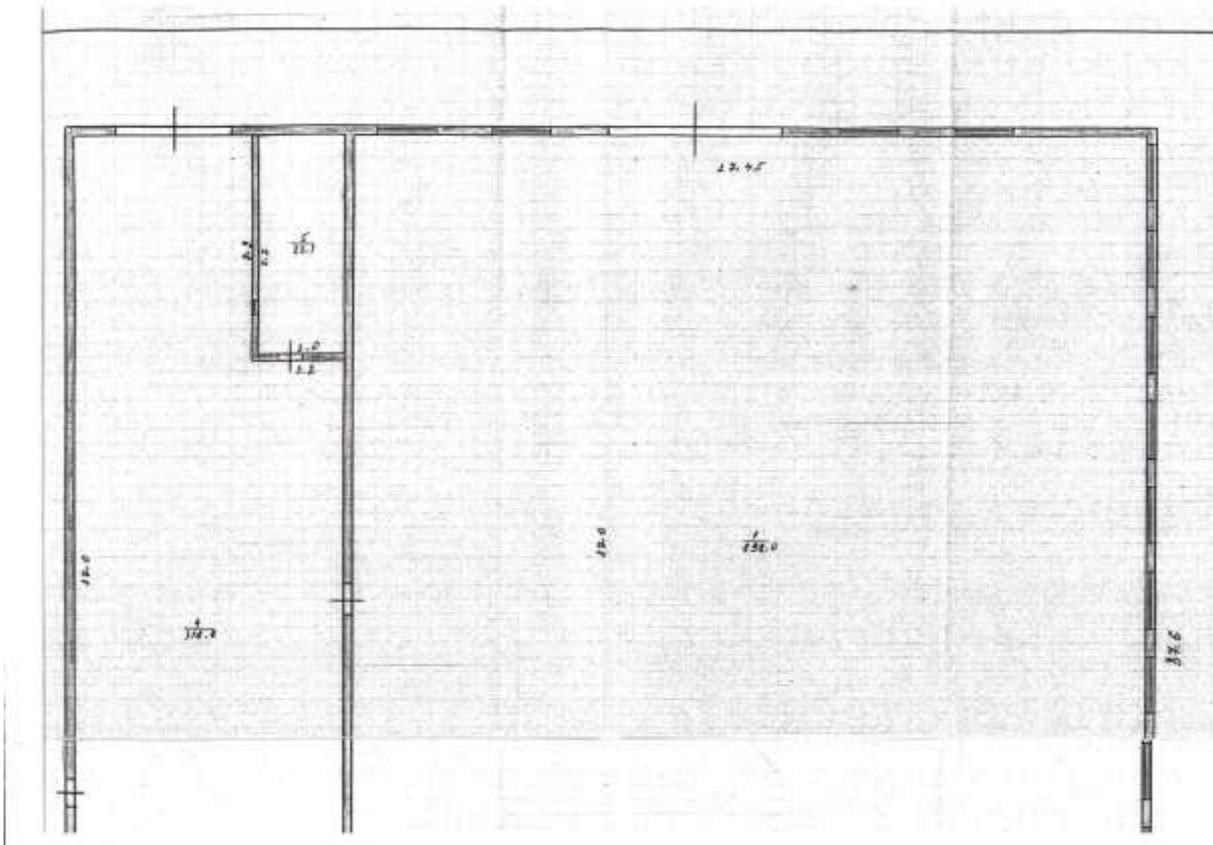
Длина по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площади по чертёжному плану	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
8	Здание	$S_{зд} = 37,2 \times 37,6$	1478,52	7,15	10419
7					
6					
5					
4					
3					
2					
1					

6. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Датум: 8 год постройки: 2000 число этажей: один
Группа капитальности: Вид внутренней отделки: карфель

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (состояние, трещины, отслоения, гниль и т.д.)	Категория износа по состоянию	Площадь (кв. м)	Удельный вес конструкции	Нормы в %	% износа в %	Итого
1	Фундамент	бетонный	хорошо	1	11				
2	Стены и перегородки	ж/бетонные и железобетонные	хорошо	1	21				
3	Перекрытия	ж/бетонные	хорошо	1	4				
4	Крыша	металлическая	хорошо	1	10				
5	Полы	бетонные, цементные	хорошо	1	5				
6	Двери	деревянные	хорошо	1	4				
7	Внутренняя отделка	карфель	хорошо	1	2				
8	Итого								

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 5) } \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$





1. Регистрация права собственности

регистрации № _____) Фонд _____

дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием акт, кадастра и кадастра №	Доповне уведомление об объекте собственности	Полное наименование объекта собственности
1/05-04	СЗ-864			бездан

2. Экспликация земельного участка — кв.м

Площадь участка		Неэксплицируемая площадь	
по документам	фактическая	застроенная	охлажденная
	960	419	541

3. Благоустройство здания — кв.м

Вид благоустройства	Объемные		Площадные		Габариты		Длина, м
	от общего	от (отдельного)	от общего	от отдельного	ширина	высота	
всего	654,8	654,8					654,8

4. Общие сведения

Назначение: Административное здание
 Использование: Административное здание
 Количество мест (местность): _____

5. Исчисление площадей и объем здания и его частей (полвалов, пристроек и т.п.)

Литера (по плану)	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (м ³)
A	Здание	$37,86 \cdot 10,7$	403,39	6,40	2603
	Пристройка	$(3,02 \cdot 5) / 2$	7,55		
	Пристройка	$419,21$	419,21		



6. Описание конструктивных элементов здания и определение их класса

Дата: д _____ год постройки: 2000 число этажей: два
 Группа капитальности: _____ Вид внутренней отделки: штукатурка

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отапливаемость и прочие)	Техническое состояние (обозначения, трещины, гнили и т.п.)	Удельный вес по объему	Удельный вес по площади	Удельный вес по длине	Удельный вес по массе	Процент износа		
								по площади	по массе	
1	Фундамент	бетонный	хорошо	9	1	9				
2	стены и перегородки	ж/бетон. блоки	хорошо	1	21					
3	перегородки	ж/бетон. ш.	хорошо	14	14					
4	перегородки	ж/бетон. ш.	хорошо							
5	Крыша	фальшкрыша	хорошо	4	4					
6	Полы	рачачайные	хорошо	8	8					
7	стены и перегородки	жв. штукатурка	хорошо	10	10					
8	стены и перегородки	штукатурка	хорошо	16	16					
Итого							100	100		

Удельный вес по массе к 100 по формуле: $\frac{9}{100} \times 100 = 9\%$
 Удельный вес по площади к 100 по формуле: $\frac{21}{100} \times 100 = 21\%$

7. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	№ этажа									
	по т.б.									
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перегородки										
Крыша										
Полы										
Прочие работы										
Итого	100		100		100		100		100	

8. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Виды	Наименование пристроек	№ строения	№ этажа	Объем	Площадь к стоимости		Средняя стоимость	Суммарная стоимость	Средняя стоимость	Суммарная стоимость
					по т.б.	по т.б.				
А	Дом. пристройка	85 м ³	2.2.8.1.0	107.027	49.20	1203.6624	0	0	0	0
Итого										



Литовский К. Евгеньевич, специалист
ФНП «ЗНМ» (СТРОИТЕЛЬ)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

расположенного в городе (другом населенном п. - в населенном п.)

№ п.п.	Этаж	Наименование помещений (кабинет, зал, кухня и т.д.)	Назначение помещений (жилая комната, кухня и т.д.)	Формы площади (частичное, полное)	Общая площадь	по плану		Примечание
						площадь	площадь с коэф.	
1	I	1/1 обр. д. зал			38,130,1		3,0	
2	I	2 кухня			2,4			
3	I	3 кухня			21,1			
4	I	4 выш. вкл.			9,1			
5	I	5 выш. вкл.			3,8			
6	I	6 кухня			3,3			
7	I	7 кабинет			18,4			
8	I	8 кабинет			11,0			
9	I	9 кабинет			18,0			
10	I	10 кабинет			2,4			
11	I	11 кабинет			2,4			
12	I	12 кухня			2,2			
13	I	13 кухня			3,8			
14	I	14 кабинет			2,6			
15	I	15 кабинет			10,0			
16	I	16 кабинет			10,4			
17	I	17 кухня			4,2			
18	I	18 кабинет			28,5			
19	I	19 кухня			2,7			
20	I	20 кабинет			8,1			
21	I	21 кабинет			8,3			
22	I	22 кабинет			3,3			
23	I	23 кабинет			10,5			
24	I	24 кухня			2,3			
25	I	25 кухня			11,8			
26	I	26 кабинет			20,8			

Литовский К.Е. ФНП «ЗНМ» (СТРОИТЕЛЬ)

