

# ОТЧЕТ №18-20 об оценке объекта оценки

## Объект оценки:

Недвижимое имущество, принадлежащее Акционерному обществу «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.).

Заказчик:	Акционерное общество «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Исполнитель:	Лумпов Игорь Александрович
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	28.12.2020г.
Срок проведения оценки:	с 28.12.2020г. по 01.03.2021г.
Дата составления Отчета:	01.03.2021г.
Страниц в Отчете:	203 страницы.

г. Тюмень, 2020г.



QR код



**ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ**

В соответствии с Договором №18-20 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 28 декабря 2021 г. и заданием на оценку (Приложение №1 к Договору №18-20 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 28 декабря 2020 г.), Лумпов Игорь Александрович произвел оценку величины рыночной стоимости объекта оценки: Недвижимое имущество принадлежащее Акционерному обществу «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.).

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете №18-20 об оценке объекта оценки от 01.03.2021г., с учетом ограничивающих условий, расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов оценки, сделанных допущений и округлений по математическим правилам округления, оценщиком Лумповым Игорем Александровичем сделан вывод, что:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 28 декабря 2020г., составляет:

**7 274 000 (Семь миллионов двести семьдесят четыре тысячи рублей),**

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, площадь: 1874 кв.м., занятый зданием: «Дом электронной техники», кадастровый номер: 89:11:050103:3028, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	6 491 000
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3030, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	51 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 35 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3031, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	258 000
4	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 29 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3032, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	222 000
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3033, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	51 000
6	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 25 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3034, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	201 000

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных



результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета.

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1,2,3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №№297,298,299, ФСО № 7 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, ФСО №12 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016г. №721; норм Гражданского Кодекса Российской Федерации, Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту. Мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

С уважением,  
Лумпов Игорь Александрович



/И.А. Лумпов/

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

<b>1</b>	<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>5</b>
1.1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
	<b>ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>7</b>
1.2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
1.3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
1.4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
1.5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	13
1.6	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	14
1.7	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....	15
1.8	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ..	16
<b>2</b>	<b>ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>17</b>
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.1.1	<i>Физические характеристики объекта оценки (частей объекта оценки).....</i>	<i>17</i>
2.1.2	<i>Описание местоположения объектов оценки.....</i>	<i>32</i>
2.2	ОПИСАНИЕ СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
2.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
2.4	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	41
2.4.1	<i>Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....</i>	<i>41</i>
2.4.2	<i>Анализ влияния социально-экономической обстановки на рынок недвижимости - Итоги социально-экономического развития г. Новый Уренгой за 1 квартал 2020 года.....</i>	<i>45</i>
2.4.3	<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....</i>	<i>53</i>
2.4.4	<i>Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости ЯНАО.....</i>	<i>55</i>
2.4.5	<i>Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Новый Уренгой по состоянию на дату оценки.....</i>	<i>56</i>
2.4.6	<i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....</i>	<i>61</i>
2.4.7	<i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....</i>	<i>64</i>
2.4.8	<i>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....</i>	<i>65</i>
<b>3</b>	<b>ЭТАП. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ВКЛЮЧАЯ ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ РАСЧЕТОВ</b> .....	<b>66</b>
3.1	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	66
3.2	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	67
<b>4</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	<b>70</b>
4.1.1	<i>Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов расчета величины арендной платы.....</i>	<i>70</i>
4.2	ОПИСАНИЕ РАСЧЕТОВ, РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	116
<b>5</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>120</b>
5.1	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОКС С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	120
5.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	120
	<b>ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>122</b>
<b>6</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ</b> .....	<b>124</b>
<b>7</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №1 МАТЕРИАЛЫ И РАСПЕЧАТКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>126</b>
<b>8</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА</b> .....	<b>159</b>
<b>9</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>167</b>

**1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

<b>Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор на оказание услуг по оценке объекта оценки №18-20 от 25 декабря 2020г. (далее «Договор») заключенный между Акционерным обществом «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.) (далее «Заказчик») и оценщиком Лумповым Игорем Александровичем (далее «Оценщик»).					
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	В соответствии с Заданием на оценку Объектом оценки является: Недвижимое имущество принадлежащее Акционерному обществу «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.) на праве аренды. Состав объекта в соответствии с правоподтверждающими документами:					
	1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, площадь: 1874 кв.м., занятый зданием: «Дом электронной техники», кадастровый номер: 89:11:050103:3028, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16				
	2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3030, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16				
	3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 35 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3031, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16				
	4	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 29 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3032, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16				
	5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3033, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16				
	6	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 25 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3034, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16				

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке оцениваемых объектов недвижимого имущества:**

№	Наименование объекта	Стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость Объектов оценки, с учетом НДС, с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость Объектов оценки, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения,	Не определялась	Не определялась	6 491 000	6 491 000	6 491 000



	площадь: 1874 кв.м., занятый зданием: «Дом электронной техники», кадастровый номер: 89:11:050103:3028, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16					
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3030, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	Не определялась	Не определялась	51 000	51 000	51 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 35 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3031, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	Не определялась	Не определялась	258 000	258 000	258 000
4	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 29 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3032, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	Не определялась	Не определялась	222 000	222 000	222 000
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений	Не определялась	Не определялась	51 000	51 000	51 000



	и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3033, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16					
6	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 25 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3034, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	Не определялась	Не определялась	201 000	201 000	201 000
	<b>ВСЕГО:</b>	-	<b>0</b>	<b>7 274 000</b>	<b>7 274 000</b>	<b>7 274 000</b>
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом НДС, с учетом допустимого округления, руб.		<b>7 274 000 (Семь миллионов двести семьдесят четыре тысячи рублей)</b>				
Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.		<b>7 274 000</b>				
Порядковый номер отчета		18-20				
Дата составления отчета		24.02.2021 г.				
Дата проведения осмотра объекта оценки		27.09.2020				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительно 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.				

**ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

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

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

**1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<b>Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))</b>	<b>Недвижимое имущество принадлежащее Акционерному обществу «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.) на праве аренды. Состав объекта в соответствии с правоподтверждающими документами:</b>	
	1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, площадь: 1874 кв.м., занятый зданием: «Дом электронной техники», кадастровый номер: 89:11:050103:3028, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16



	2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3030, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б
	3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 35 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3031, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б
	4	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 29 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3032, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б
	5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3033, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б
	6	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 25 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3034, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Полное описание объекта оценки и его идентификация представлены в Разделе 2 настоящего Отчета. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, перечислены в п.2.1 и приведены в Приложении № 4 Отчета.	
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	В соответствии со справочной информацией по объектам недвижимости, представленной в открытом доступе на сайте Росреестра, на оцениваемые объекты зарегистрированы следующие права: право долгосрочной аренды. Правообладатель: Акционерное общество «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)	
<b>Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Ограничения (обременения) прав:	№ 89-89/008-89/008/301/2015-2943/6 от 03.12.2015 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 89-89/008-89/008/301/2015-3123/9 от 04.12.2015 (Аренда (в том числе, субаренда)) Учитывая цели оценки и принятые при проведении оценки объекта допущения (п. 1.5 Отчета об оценке), расчет стоимости объектов оценки производился без учета каких-либо ограничений (обременений) права



<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки
<b>Задачи оценки</b>	Определение вида стоимости Объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями оценочной деятельности в Российской Федерации
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений при реализации имущества в рамках конкурсного производства на предприятии. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора на проведение оценки. Указание границ интервала, в которых может находиться рыночная стоимость, не требуется.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость в определении ст. 3 ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)</b>	28.12.2020
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Все допущения и ограничения сформулированы в Разделе 1.5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» Отчета об оценке Объекта оценки
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	На объекты капитального строительства (Объекты оценки с №1 по №25) - право собственности; На земельный участок (Объект оценки №26) - право долгосрочной аренды. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «РЕНТ ЭСТЕЙТ ГРУПП» (ИНН 7713659864, КПП 771301001, ОГРН 1087746978186, дата присвоения ОГРН: 14.08.2008 г.).
<b>Дата обследования объекта оценки</b>	27 сентября 2020 г. лично Оценщиком, в присутствии представителя Заказчика
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Особенности проведения осмотра оценки отсутствуют
<b>Срок проведения оценки</b>	28.12.2020 г. - 01.03.2021 г.
<b>Вынесение суждения о возможных границах интервала стоимости объекта оценки, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость (ФСО №7 п.30)</b>	Не требуется. С учетом предполагаемого использования результатов оценки, итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого объекта представляет собой единую величину без выражения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки
<b>Форма представления Отчета об оценке</b>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе, в соответствии с требованиями п. 6 ФСО-3 к нумерации страниц, прошивке, заверению подписью и печатью, а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший данный отчет
<b>Вид представления итоговой величины стоимости Объекта оценки в Отчете</b>	Итоговая величина рыночной стоимости представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления
<b>Порядок и сроки предоставления Заказчиком</b>	Всю необходимую для проведения оценки информацию Заказчик обязуется предоставить в срок до 28.12.2020 г. в электронном виде, либо на бумажном носителе



необходимых для проведения оценки материалов и информации	
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует
Иные расчетные величины	Отсутствуют
Используемые стандарты оценки и обоснование их применения	Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3, 7), утвержденные Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г., соответственно. С учетом изменений и дополнений, действующих на дату оценки. Являются обязательными при осуществлении оценочной деятельности на территории России. Свод Стандартов и Правил РОО 2015 и Правила Оценочной деятельности (СПОД РОО 2020), принятые Советом РОО (Протокол № 29 от 29.12.2020 г.) и рекомендованные к применению с 11 января 2021 г. Оценщик является членом данной организации, применение данных стандартов является обязательным при осуществлении оценщиком профессиональной деятельности.
Дополнительные требования к заданию на оценку регламентированные федеральными стандартами оценки	Все требования к заданию на оценку, регламентированные федеральными стандартами оценки, выполнены при составлении задания на оценку. Дополнительные требования на дату составления задания на оценку не регламентированы
Дополнительные исследования, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки	Дополнительные исследования не предусмотрены

### 1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1-1

Полное наименование Заказчика	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА"
Сокращенное наименование Заказчика	АО «СГА»
ОГРН	1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.
Юридический адрес	629305, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. Таежная, д. 196
Реквизиты	ИНН 8904000070, КПП 890401001 р/с 40702810400190000639 в ПАО «Запсибкомбанк» к/с 30101810271020000613 БИК 047102613

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

Таблица 1-2

Фамилия	Лумпов
---------	--------



Имя	Игорь
Отчество	Александрович
Номер контактного телефона	89123983328
Почтовый адрес	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, ба, корп. 1, кв. 102
Адрес электронной почты	i.lumpov@yandex.ru
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	71 14 №108430
Дата выдачи указанного документа	03.12.2014 года
Орган, выдавший указанный документ	Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени
Место нахождения оценщика	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, ба, корп. 1, кв. 102
Субъект оценочной деятельности (ст. 4 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 31 июля 2020 года)	Частнопрактикующий оценщик (Основание: Сведения Росреестра содержащихся в «Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков от 05.08.2020г.; Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 05.08.2020г. №566625736)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков», ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813 (является полным правопреемником реорганизованной ООО «Русское общество оценщиков»). Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	1. Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №003356-1 от 13.02.2018г. по направлению «Оценка недвижимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 13.02.2018г. №48, действителен до 13.02.2021. 2. Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №007629-2 от 29.03.2018г. по направлению «Оценка движимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 29.03.2018г. №57, действителен до 29.03.2021.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №409391 от 20.07.2001 г. о профессиональной переподготовке в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе Профессиональная оценка и экспертиза объектов прав собственности, специализация: оценка стоимости предприятий (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована полисом № 433-121121/18/0325R/776/00002/18 - 002438 от «07» сентября 2018 г. выдан страховыми компаниями: ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование», действует с 01 января 2019г. по 30 июня 2020г. Сумма: 300 000 руб.; СПАО "Ингосстрах", Номер договора о страховании: 433-745/009651/20 от «11» февраля 2020 г. выдан страховой компанией СПАО "Ингосстрах". Ответственность застрахована на дату: 11.02.2020. Сумма: 5 000 000 руб. Действует с 16 февраля 2020г. по 15 февраля 2021г.; 433-745/016073/21 от «16» февраля 2021 г. выдан страховой компанией СПАО "Ингосстрах". Ответственность застрахована на дату: 16.02.2021. Сумма: 5 000 000 руб. Действует с 16 февраля 2021г. по 15 февраля 2022г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет

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

Таблица 1-3

Наименование привлеченных	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке объекта
---------------------------	---



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

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

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

#### Сведения о независимости оценщика

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

– Оценщик, проводивший оценку объекта оценки, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

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

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

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

### 1.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

#### Базовые и специальные стандарты оценки

Таблица 1-4

Применяемые стандарты оценки	Обоснование использования при проведении оценки объекта оценки
ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.
ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости	
ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке	
ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости	
Стандарты и правила оценочной деятельности — СПОД РОО 2020, принятые Советом РОО и рекомендованные к применению с 11 января 2021 г. СПОД РОО 2020 представляют собой обновление свода стандартов оценки 2015 г. (ССО РОО 2015), который заложил новую тенденцию в методическом обеспечении профессиональной деятельности оценщиков — формировании системы стандартов, правил и нормативно-методических документов РОО	

Стандарты оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 2020 применяются в части не противоречащей действующим Федеральным стандартам оценки.

#### Обоснование применения используемых стандартов при проведении оценки:

1. Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении



оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

2. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» является обязательным для оценщика, поскольку он является членом данной организации.

## 1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При анализе настоящего Отчета и использовании результатов оценки, отраженных в нем, необходимо учитывать следующие условия, являющиеся неотъемлемой его частью:

1. Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов оценки и непредвиденным последствиям.

2. Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение рыночной ситуации или состояния Объекта оценки, которые могут наступить после даты проведения оценки и повлиять на стоимость объекта.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение о величине стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной полученному значению стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

9. 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).

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



11. Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты-аналоги выставались без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.
12. Оценщик принимает допущение о том, что в выявленных предложениях о продаж либо об аренде помещений, используемых в дальнейших расчетах, реализуется право собственности на нежилые помещения, если иное не указано в объявлении (например – аренда). При этом оценщик исходит из того, что правом продажи и связанных с ним действий, сопутствующих его реализации (например, размещение объявлений о продаже / аренде объекта), обладает собственник объекта, либо его доверенное лицо (например – риэлтор), так как согласно с. 209 ГК РФ только собственнику принадлежат «триада прав» (право владения, пользования и распоряжения своим имуществом), что позволяет ему отчуждать свое имущество в собственность другим лицам.
13. Рынок аренды объектов, аналогичных оцениваемым, свидетельствуют о том, что при сдаче в аренду зданий, помещений и комплексов ставки аренды приведены без учета НДС, с эксплуатационными расходами на содержание объектов и коммунальными платежами (кроме затрат на электроэнергию). Затраты на электроэнергию арендатор оплачивает отдельно исходя из фактически понесенных затрат.
14. При предполагаемом использовании результатов оценки для принятия хозяйственных решений, оценка проводится в предположении отсутствия имеющихся ограничений (обременений) права.
15. Согласно Заданию на оценку, целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п.3 ФСО №2). Задачей настоящей оценки является оценка рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки.
16. Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (ОКС): Данные о балансовой стоимости объектов оценки Заказчиком настоящей оценки не предоставлены. Оценщик принимает допущение о том, что величина балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.

#### *Специальные допущения и ограничительные условия*

Определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось исходя из следующих допущений:

1. В соответствии с п. 7 ФСО №7 в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
2. Рыночная стоимость определена из допущения о том, что ограничения (обременения) права собственности отсутствуют.
3. Согласно ФСО-7:
  - п. 29 при недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.
  - п. 30. 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.
4. В соответствии с заданием на оценку указание границ интервала, в которых может находиться рыночная стоимость, не требуется.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.

#### **1.6 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, нормативно-правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.



В настоящем случае, при проведении оценки стоимости объекта оценки Оценщик руководствовался процедурой, определенной в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц, а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Отчет состоит из **7 разделов**, отражающих последовательность действий Оценщика, совершенных в соответствии с методическими требованиями к процедуре оценки.

Отчет об оценке имеет Приложения:

Приложение № 1 содержит копии документов, регламентирующих деятельность Оценщика:

- выписки из реестра членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
- документов о профессиональной подготовке Оценщика;
- страхового полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности; страхового полиса страхования ответственности юридического лица.

Приложение № 2 содержит данные рынка: копии источников информации, использованных в процессе оценки.

Приложение № 3 содержит копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)).

## 1.7 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Оценочная деятельность	Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. (ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п.3 ФСО № 3).
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п.3 ФСО № 2)
Результат оценки	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (п.4 ФСО №2)
Рыночная стоимость	Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих



	<p>интересах;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li><li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li><li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li></ul> <p>(ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).</p>
Ликвидационная стоимость	Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
Цена	Цена – это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (п.4 ФСО №1).
Стоимость объекта оценки	Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (п.5 ФСО №1).
Затраты	Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки (п.9, ФСО №1)
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6 ФСО №1).
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).
Дата определения стоимости	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).
Допущение	Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п.9 ФСО №1).
Объект-аналог	Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (п.10 ФСО №1)
Подход к оценке	Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).
Затратный подход	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п.18 ФСО №1).
Сравнительный подход	Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО № №1).
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

### 1.8 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщики пришли к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных ранее в тексте настоящего Отчета, нет.



## 2 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>1</sup>

### 2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование документа или источника информации	№ Источника информации
1. Задание на оценку (Приложение №1 к Договору на оказание услуг по оценке объекта оценки №18-20 от 28.12.2020г.)	[1]
2. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии www.rosreestr.ru	[2]
3. Договор аренды земельного участка №НУ-207-15 от 15.04.2015г.	[3]
4. Договор аренды земельного участка №НУ-230-15 от 09.06.2015г.	[4]
5. Публичная кадастровая карта www.pkk.rosreestr.ru	[5]

#### 2.1.1 ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

<sup>1</sup> В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) (п.8е ФСО №3)



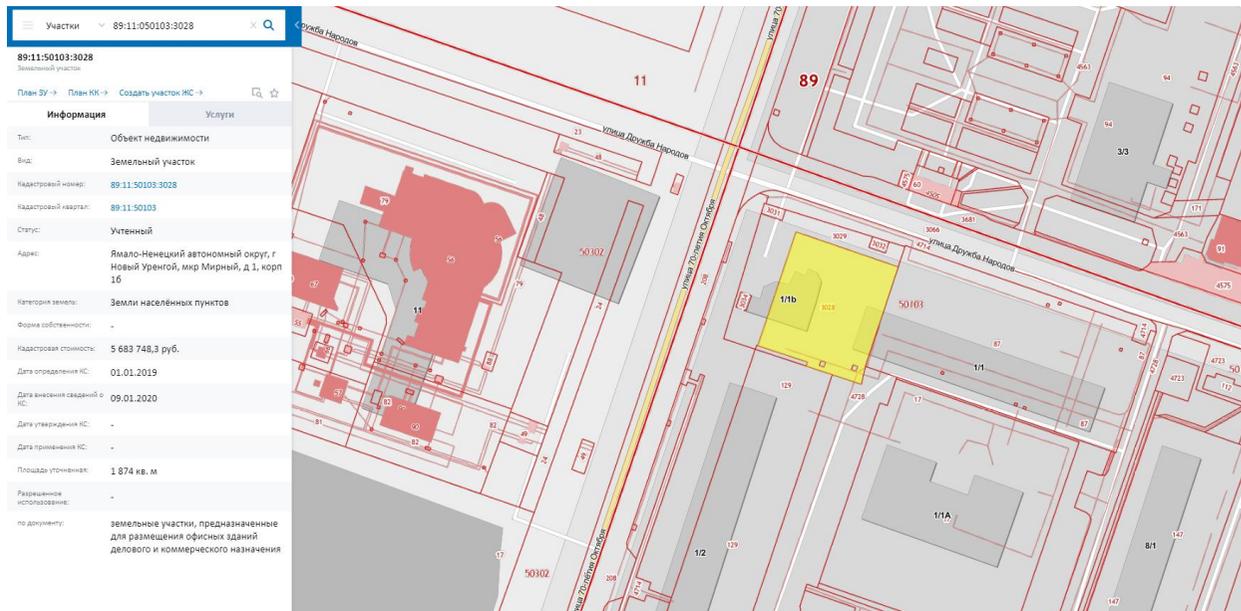
Таблица 2-1

## Объект оценки №1

Наименование	Значение
Наименование	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, площадь: 1874 кв.м., занятый зданием: «Дом электронной техники», кадастровый номер: 89:11:050103:3028, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16
Площадь земельного участка, кв. м	1874
Кадастровый номер земельного участка	89:11:050103:3028
Категория	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Согласно данным Договора аренды земельного участка №НУ-207-15 от 15.04.2015г.: земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения
Существующее использование	по назначению
Вид права	Аренда (до 15 мая 2064г.)
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата государственной регистрации	нет данных
Существующие ограничения (обременения) права	№ 89-89/008-89/008/301/2015-2943/6 от 03.12.2015 (Аренда (в том числе, субаренда))
Форма участка	не правильный прямоугольник
Рельеф	спокойный, ровный
Покрытие земельного участка	частично асфальтобетон, частично тротуарной плиткой
Наличие площадных объектов	Административно-офисное здание "Дом электронной техники", благоустройство территории (проезжая часть, тротуары, ограждение), инженерные сети
Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	нет
Кадастровый квартал	89:11:050103
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5 683 748,30
Удельная кадастровая стоимость (согласно <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> ), руб./кв. м	3 032,95



Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии



Источники информации

1. Данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: <http://pkk5.rosreestr.ru>.
2. Копия Договора аренды земельного участка №НУ-207-15 от 15.04.2015г.

**Объект оценки №2**

Наименование	Значение
Наименование	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3030, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16
Площадь земельного участка, кв. м	4
Кадастровый номер земельного участка	89:11:050103:3030
Категория	земли населенных пунктов



Разрешенное использование земельного участка	Согласно данным Договора аренды земельного участка №НУ-230-15 от 09.06.2015г.: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок
Существующее использование	по назначению
Вид права	Аренда (до 15 мая 2064г.)
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата государственной регистрации	нет данных
Существующие ограничения (обременения) права	№ 89-89/008-89/008/301/2015-3123/9 от 04.12.2015 (Аренда (в том числе, субаренда))
Форма участка	правильный квадрат
Рельеф	спокойный, ровный
Покрытие земельного участка	асфальтобетон
Наличие площадных объектов	инженерные сети
Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	нет
Кадастровый квартал	89:11:050103
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 491,52
Удельная кадастровая стоимость (согласно <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> ), руб./кв. м	622,88

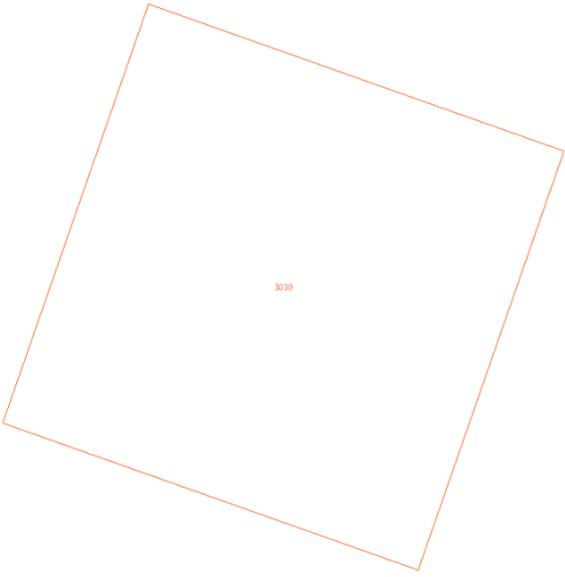


Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	89:11:50103:3030
Кадастровый квартал:	89:11:50103
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 491,52 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2019
Дата внесения сведений ИС:	09.01.2020
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Площадь уточненная:	4 кв. м
Разрешение использования:	-
по документу:	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства

Развернуть

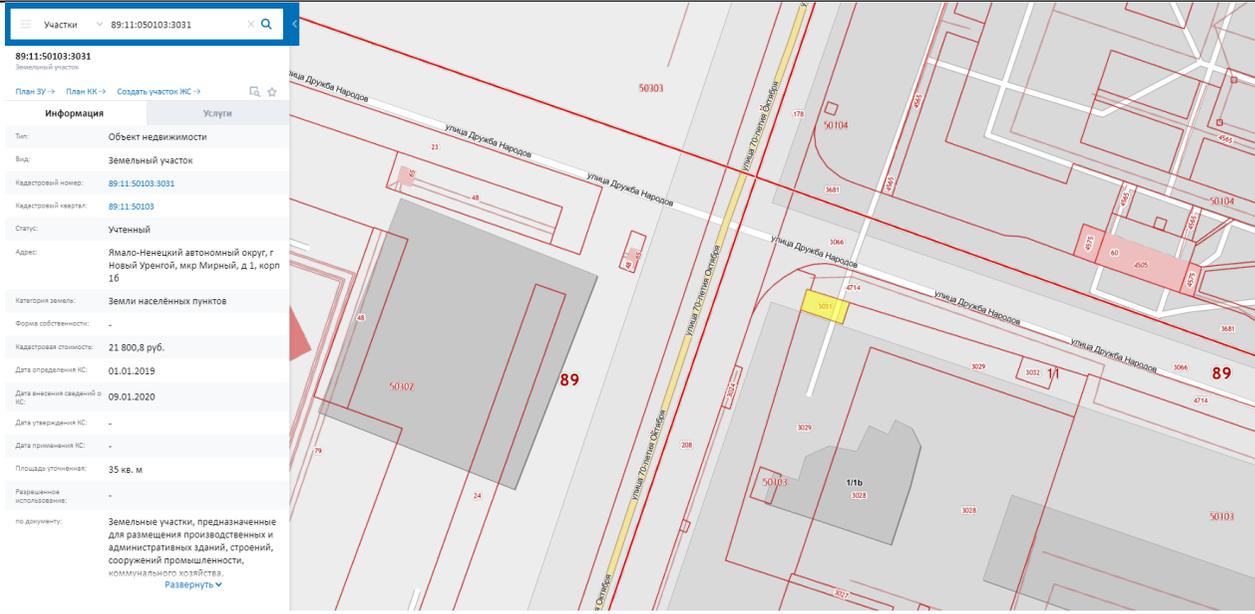


	
Источники информации	<p>1. Данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>.</p> <p>2. Копия Договора аренды земельного участка №НУ-230-15 от 09.06.2015г.</p>

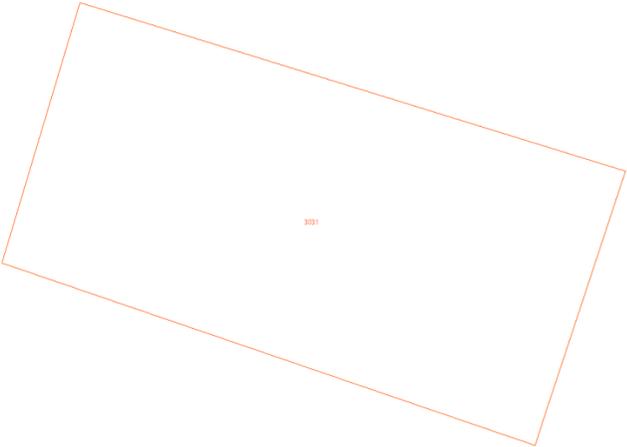
**Объект оценки №3**

Наименование	Значение
Наименование	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 35 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3031, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16
Площадь земельного участка, кв. м	35
Кадастровый номер земельного участка	89:11:050103:3031
Категория	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Согласно данным Договора аренды земельного участка №НУ-230-15 от 09.06.2015г.: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок
Существующее использование	по назначению
Вид права	Аренда (до 15 мая 2064г.)
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)



Номер и дата государственной регистрации	нет данных
Существующие ограничения (обременения) права	№ 89-89/008-89/008/301/2015-3123/9 от 04.12.2015 (Аренда (в том числе, субаренда))
Форма участка	Не правильный прямоугольник
Рельеф	спокойный, ровный
Покрытие земельного участка	асфальтобетон
Наличие площадных объектов	инженерные сети
Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	нет
Кадастровый квартал	89:11:050103
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	21 800,80
Удельная кадастровая стоимость (согласно <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> ), руб./кв. м	622,88
Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	



	
<p>Источники информации</p>	<p>1. Данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>.</p> <p>2. Копия Договора аренды земельного участка №НУ-230-15 от 09.06.2015г.</p>

**Объект оценки №4**

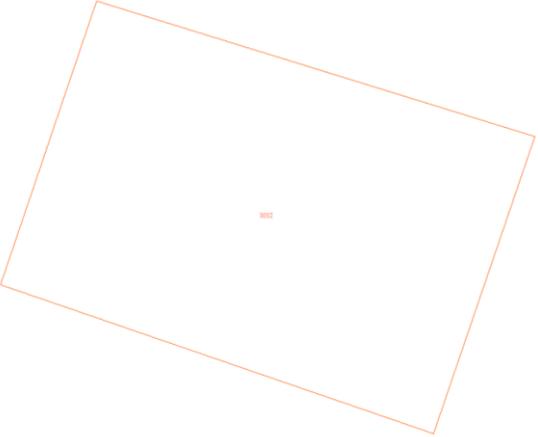
Наименование	Значение
<p>Наименование</p>	<p>Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 29 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3032, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16</p>
<p>Площадь земельного участка, кв. м</p>	<p>29</p>
<p>Кадастровый номер земельного участка</p>	<p>89:11:050103:3032</p>
<p>Категория</p>	<p>земли населенных пунктов</p>
<p>Разрешенное использование земельного участка</p>	<p>Согласно данным Договора аренды земельного участка №НУ-230-15 от 09.06.2015г.: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок</p>
<p>Существующее использование</p>	<p>по назначению</p>
<p>Вид права</p>	<p>Аренда (до 15 мая 2064г.)</p>
<p>Субъект права</p>	<p>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)</p>
<p>Номер и дата государственной регистрации</p>	<p>нет данных</p>
<p>Существующие ограничения (обременения) права</p>	<p>№ 89-89/008-89/008/301/2015-3123/9 от 04.12.2015 (Аренда (в том числе, субаренда))</p>
<p>Форма участка</p>	<p>Не правильный прямоугольник</p>



Рельеф	спокойный, ровный
Покрытие земельного участка	асфальтобетон
Наличие площадных объектов	инженерные сети
Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	нет
Кадастровый квартал	89:11:050103
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	18 063,52
Удельная кадастровая стоимость (согласно <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> ), руб./кв. м	622,88

Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии



	
<p>Источники информации</p>	<p>1. Данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>.</p> <p>2. Копия Договора аренды земельного участка №НУ-230-15 от 09.06.2015г.</p>

**Объект оценки №5**

Наименование	Значение
Наименование	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3033, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16
Площадь земельного участка, кв. м	4
Кадастровый номер земельного участка	89:11:050103:3033
Категория	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Согласно данным Договора аренды земельного участка №НУ-230-15 от 09.06.2015г.: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок
Существующее использование	по назначению
Вид права	Аренда (до 15 мая 2064г.)
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата государственной регистрации	нет данных
Существующие ограничения (обременения) права	№ 89-89/008-89/008/301/2015-3123/9 от 04.12.2015 (Аренда (в том числе, субаренда))
Форма участка	правильный квадрат



Рельеф	спокойный, ровный
Покрытие земельного участка	асфальтобетон
Наличие площадных объектов	инженерные сети
Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	нет
Кадастровый квартал	89:11:050103
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 491,52
Удельная кадастровая стоимость (согласно <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> ), руб./кв. м	622,88

Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Участки 89:11:050103:3033

89:11:050103:3033  
Земельный участок

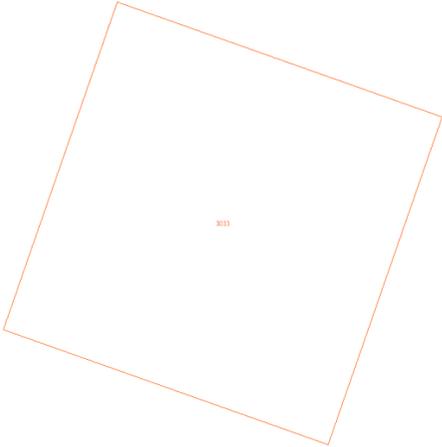
План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

**Информация** Услуги

Тип: Объект недвижимости  
Вид: Земельный участок  
Кадастровый номер: 89:11:050103:3033  
Кадастровый квартал: 89:11:050103  
Статус: Учтенный  
Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр Мирный, д.1, корп.16  
Категория земель: Земли населённых пунктов  
Форма собственности: -  
Кадастровая стоимость: 2 491,52 руб.  
Дата определения ИС: 01.01.2019  
Дата внесения сведений о ИС: 09.01.2020  
Дата утверждения ИС: -  
Дата изменения ИС: -  
Площадь участка: 4 кв. м  
Разрешенное использование: -  
по документу: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства.

Развернуть



	
<p>Источники информации</p>	<p>1. Данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>.</p> <p>2. Копия Договора аренды земельного участка №НУ-230-15 от 09.06.2015г.</p>

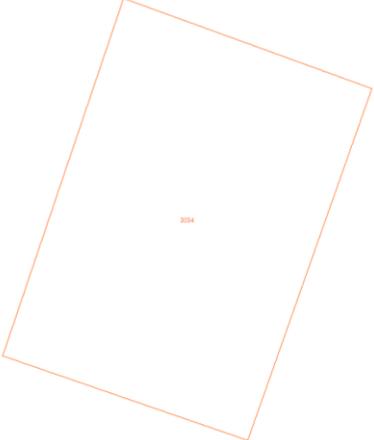
**Объект оценки №6**

Наименование	Значение
<p>Наименование</p>	<p>Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 25 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3034, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16</p>
<p>Площадь земельного участка, кв. м</p>	<p>25</p>
<p>Кадастровый номер земельного участка</p>	<p>89:11:050103:3034</p>
<p>Категория</p>	<p>земли населенных пунктов</p>
<p>Разрешенное использование земельного участка</p>	<p>Согласно данным Договора аренды земельного участка №НУ-230-15 от 09.06.2015г.: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок</p>
<p>Существующее использование</p>	<p>по назначению</p>
<p>Вид права</p>	<p>Аренда (до 15 мая 2064г.)</p>
<p>Субъект права</p>	<p>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)</p>
<p>Номер и дата государственной регистрации</p>	<p>нет данных</p>
<p>Существующие ограничения (обременения) права</p>	<p>№ 89-89/008-89/008/301/2015-3123/9 от 04.12.2015 (Аренда (в том числе, субаренда))</p>
<p>Форма участка</p>	<p>Не правильный прямоугольник</p>



Рельеф	спокойный, ровный
Покрытие земельного участка	асфальтобетон
Наличие площадных объектов	инженерные сети
Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	нет
Кадастровый квартал	89:11:050103
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	15 572,00
Удельная кадастровая стоимость (согласно <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> ), руб./кв. м	622,88
Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	



	
Источники информации	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>.</li><li>2. Копия Договора аренды земельного участка №НУ-230-15 от 09.06.2015г.</li></ol>



Фотоматериалы (общие обзорные фотографии для Объекта оценки)





### 2.1.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

#### Общие сведения о Ямало-Ненецком автономном округе.

Ямало-Ненецкий автономный округ — субъект Российской Федерации. Граничит с Республикой Коми на западе, Ханты-Мансийским автономным округом-Югрой на юге, Красноярским краем на востоке, с севера омывается Карским морем.



Ямало-Ненецкий автономный округ — это, образно говоря, центральная часть арктического фасада России. Территория ЯНАО расположена в арктической зоне на севере крупнейшей в мире Западно-Сибирской равнины и занимает обширную площадь более 750 000 м<sup>2</sup>.

#### Муниципальные образования



На территории Ямало-Ненецкого автономного округа расположено 55 муниципальных образований, в их числе 13 крупных.

#### 6 городских округов:

город Салехард – административный центр региона,  
город Губкинский,  
город Лабытнанги,  
город Муравленко,  
город Новый Уренгой,  
город Ноябрьск.

#### 7 муниципальных районов:

Пуровский район – административный центр город Тарко-Сале,  
Красноселькупский район – административный центр село Красноселькуп,  
Новый Уренгойский район – административный центр город Новый Уренгой,  
Приуральский район – административный центр село Аксарка,  
Шурышкарский район – административный центр село Мужы,  
Ямальский район – административный центр село Яр-Сале,  
Тазовский район – административный центр посёлок Тазовский.

В составы муниципальных районов входят городские и сельские поселения: 42 муниципальных образования.

#### Население.

По предварительным данным в Ямало-Ненецком автономном округе численность населения на 1 января 2020 года составила 544,0 тыс. человек. По сравнению с соответствующей датой предыдущего года численность населения округа увеличилась на 2,5 тыс. человек.

#### Общие сведения о Городе Новый Уренгой<sup>2</sup>

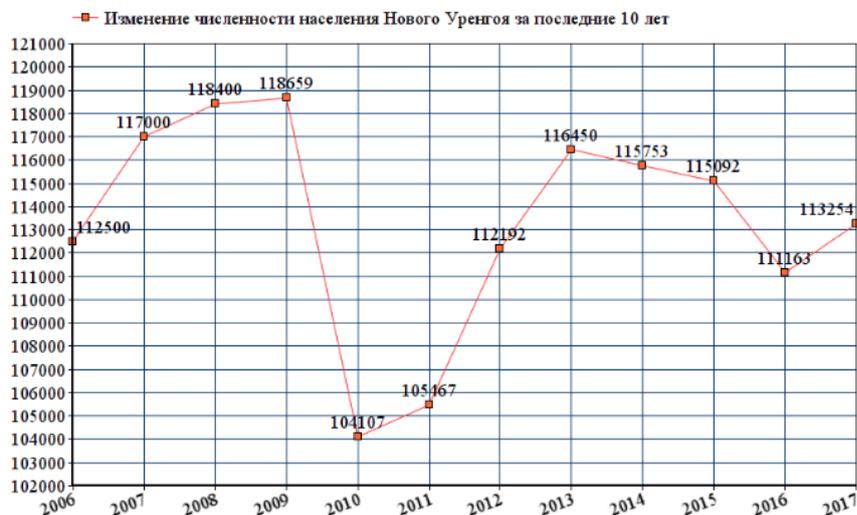
Новый Уренгой - средний город в ЯНАО, расположенный на реках Седэ-Яха и Ево-Яха, в 452 километрах от Салехарда. Площадь населенного пункта составляет 221 квадратный километр.

В Новом Уренгое преобладает резко континентальный климат. Зимы очень морозные и длительные. Средняя температура Января составляет -20,7 градусов.

Лето прохладное и короткое. Средняя температура Июля составляет +17,1 градусов.

#### Общая численность населения Нового Уренгоя на 2018-2019 год

Данные по количеству населения получены от службы государственной статистики. График изменения численности горожан за последние 10 лет.



Общая численность жителей на 2017 год составляет 113,2 тысяч человек.

Данные с графика показывают стабильное уменьшение численности населения с 117000 человек в 2007 году до 113254 человек в 2017 году.

В городе проживают следующие национальности: русские - 64,1%, украинцы - 10,8%, татары - 5%, ногайцы - 2,6%, кумыки - 2%, азербайджанцы - 2%, башкиры - 1,7%, чеченцы - 1,1%, белорусы - 1,1%, молдаване - 1%, чувашы - 0,6%, остальные - 5,5%.

На январь 2018 по числу жителей Новый Уренгой занимал 149 место из 1113 городов РФ.

#### Транспорт

<sup>2</sup> Источники информации: <https://nesiditsa.ru/city/novyy-urengoy/>; <https://gorodarus.ru/novyyj-urengoj.html>; [https://www.101hotels.ru/recreation/russia/noviy\\_urengoy/about](https://www.101hotels.ru/recreation/russia/noviy_urengoy/about)

В 4 километрах от города расположен региональный аэропорт, с которого осуществляется авиасообщения с крупными городами России.

В Новом Уренгое находятся три железнодорожные станции, соединяющие город с Ямбургом, Салехардом, Ноябрьском, Когалымом, Сургутом, Новый Уренгойом.

Общественный транспорт представлен 9 маршрутами автобусов.

С автовокзала города регулярно отправляются автобусы в Новый Уренгой, Сургут, Уфу, Екатеринбург, Губкинский, Муравленко, Новый Уренгой, Тобльск, Тюмень.

Новый Уренгой может смело похвастаться стопроцентной обеспеченностью всеми средствами передвижения. При этом наиболее востребованным в городе всегда был и остается воздушный транспорт. На сегодняшний день местный аэропорт принимает воздушные суда из Москвы (3-5 рейсов ежедневно), северной столицы – Санкт-Петербурга (как минимум рейс в неделю), а также Тюмени, Екатеринбурга, Самары, Салехарда и т.д. В «теплый период» между Новым Уренгоем и Краснодаром, а также Нуром и Минеральными Водами курсируют сезонные авиAPERелеты.

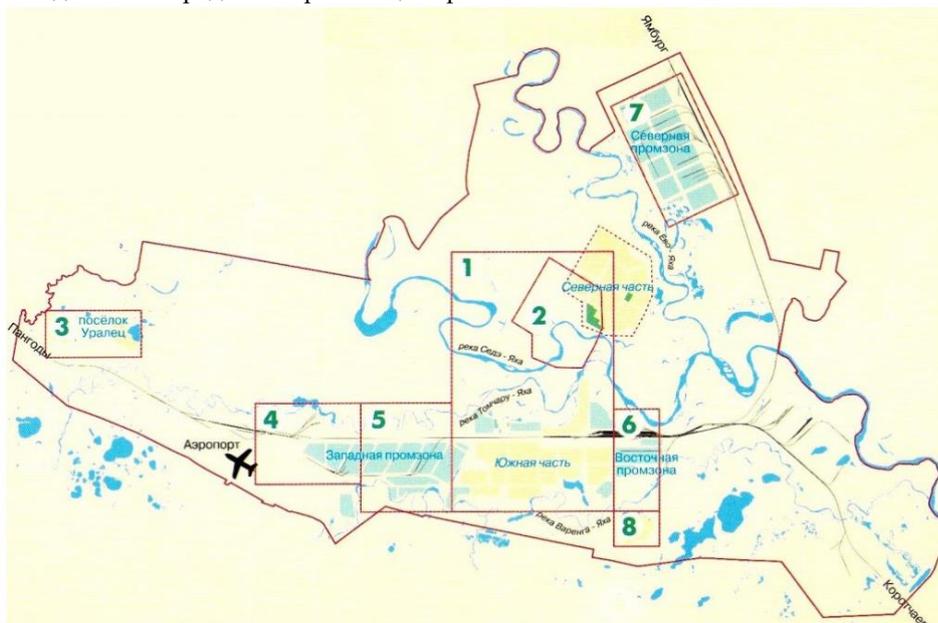
Не менее развито в газовой столице и железнодорожное сообщение, представленное в основном поездами РЖД. Так из Уренгоя ежедневно отходит поезд на Москву, по данному сообщению по графику курсирует и фирменный поезд «Ямал». Кроме того с Уренгойского вокзала отбывают поезда в Тюмень, Екатеринбург, Казань и т.д., а само железнодорожное сообщение играет немаловажную роль и в грузовом товарообороте. Не меньшую роль в экономике города играет и местный речпорт, расположенный в Коротчаево и являющийся транспортной артерией между городами и населенными пунктами ЯНАО и Северным морским путем. На плечах «Уренгойского речного порта» лежит львиная доля доставки грузов для местных строительных и газодобывающих предприятий.

Весьма развита и транспортная сетка города: помимо основных дорог, пересекающих территорию «Нура», в городе есть объездные трассы, а в его южной части для оптимальной транспортной развязки был построен местный виадук.

Именно поэтому пробок в Новом Уренгое практически не бывает, за исключением небольшой загруженности шоссе в утренние часы (с 7 до 9 утра), а основные из них вызваны либо ДТП на дорогах, либо «отбуксовкой» грузовых поездов под виадуком. Само дорожное покрытие в городе отличается высоким качеством, более того, в «проблемных зонах» каждое лето проводятся ремонтные работы и укладывается новый асфальт. В последние годы и вовсе появилась традиция каждое лето расширять шоссе в каком-либо районе Уренгоя.

#### **Районы г. Новый Уренгой.**

Территориально Новый Уренгой поделен на 4 района: северный и южный, которые зовутся местным населением как «северка» и «южка», а также районы Лимбьяха и Коротчаево. Северный и Южный районы разделены тундрой и двумя речушками, однако представляют сам город. А вот районы Лимбьяха и Коротчаево удалены от центра Нового Уренгоя на расстояние более 70 км, и до 2004 года являлись автономными административно-территориальными единицами. Однако в сентябре 2004 года среди населения этих поселков был проведен референдум о желании жителей войти в состав города Новый Уренгой, в результате которого большинством голосов было решено преобразовать поселки Лимбьяха и Коротчаево в районы «газовой столицы». Так Новый Уренгой приобрел два существенно удаленных от его центра района и стал одним из самых длинных городов в мире с общей протяженностью более 80 км.



Тем не менее, сами уренгойцы до сих пор считают Коротчаево и Лимбьяху отдельными поселками, а к районам города относят две его неразрывно связанных части – северную и южную.

Южка, как район Нового Уренгоя, является наиболее старой частью города, с которой собственно и начиналась история возникновения и освоения Уренгоя. Именно здесь 23 сентября 1973 года на месте будущего города под



знаменитые слова министра газовой промышленности Сабита Оруджева: «Здесь будет город газовиков и строителей Уренгой», - в грунт забили символический колышек.

На сегодняшний день южная часть города является местоположением большинства административных и общественных учреждений. Здесь расположены и главные места «встреч и расставаний» в городе – железнодорожный вокзал и аэропорт и основные пункты «лечения и реабилитации» Нового Уренгоя — Муниципальная Городская Больница и крупнейшая частная медицинская клиника «Сканер», а также «излюбленные инстанции» предпринимателей, бухгалтеров и остального трудового населения города — пенсионная, социально-страховая и налоговая службы.

Территориально «южке» также принадлежит и миграционная служба, ЗАГС, МВД и ГИБДД, мечеть и строящийся православный храм. Собственно в южной части города сосредоточены и основные градообразующие и наиболее крупные предприятия газовой отрасли. Это «Газпром добыча Уренгой» и «Газпром добыча Ямбург», а также «Бургаз», «Роспан Интернешнл», «Роснефтегаз» и пр.

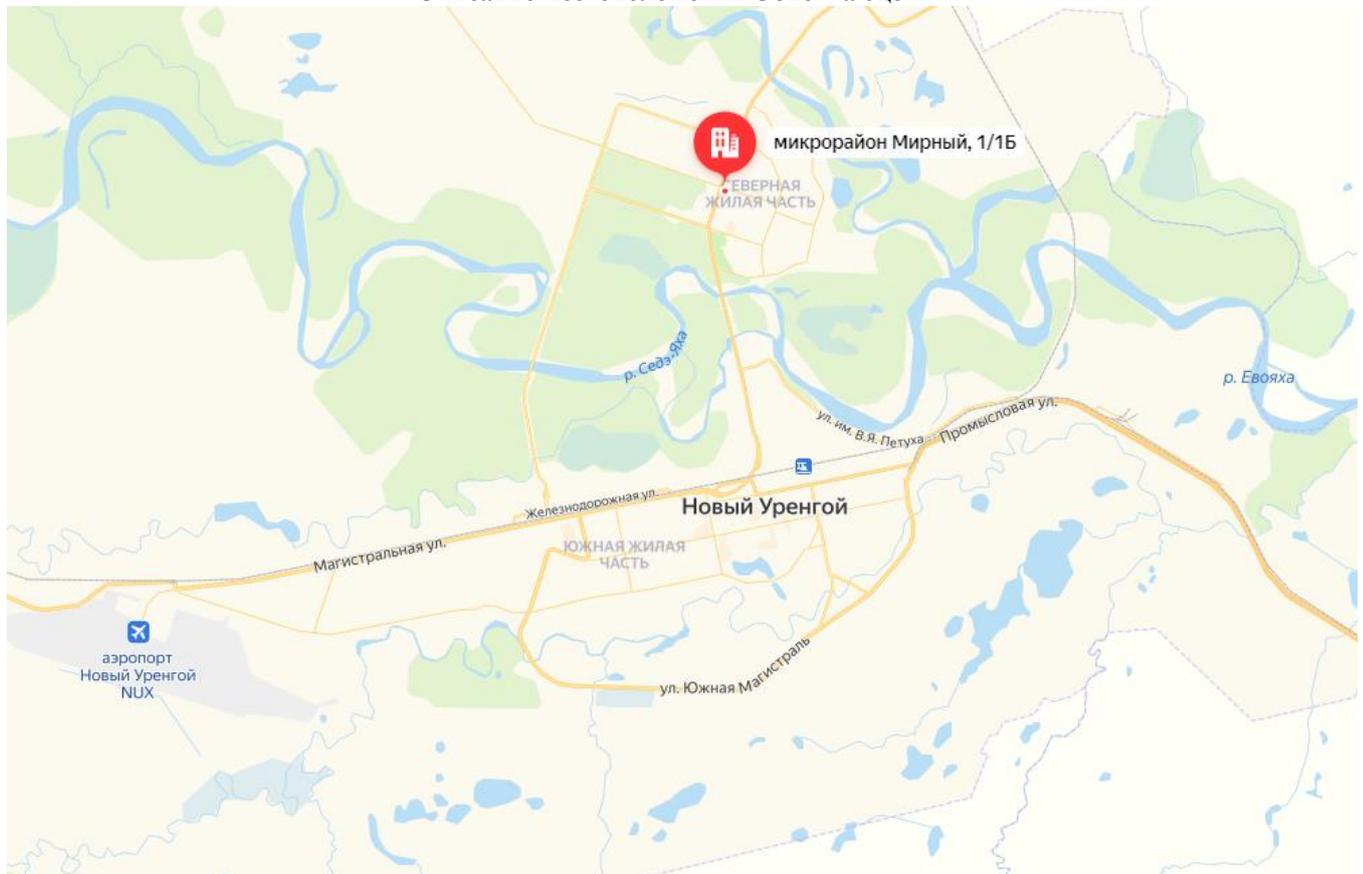
А вот «условный центр» южной части Нового Уренгоя занимает Культурно-Спортивный Центр «Газодобытчик» и главная площадь города, на которой проходят все наиболее значимые мероприятия «газовой столицы». Неподалеку от площади располагается и живописное Безымянное озеро, окруженное небольшим парком. Летом вдоль его берегов функционируют сезонные кафе, а зимой по замерзшему озеру можно прокатиться на снегоходах или санях в оленьих упряжках (в дни праздника Народов Севера).

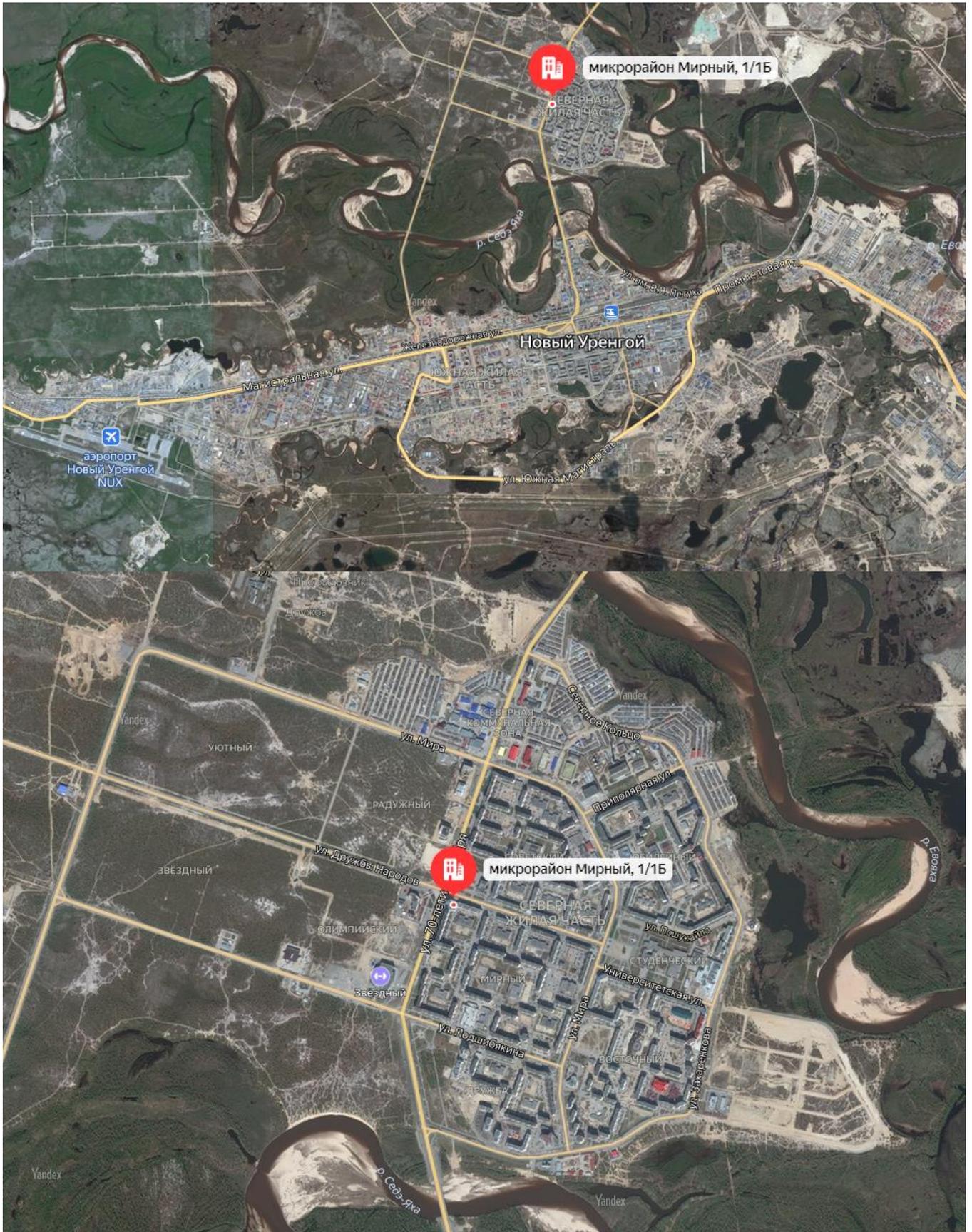
Хоть и, в отличие от северной части Нового Уренгоя, полотно «южки» в большинстве своем соткано из параллельных и пересекающихся улиц (центральный Ленинградский проспект, улица Сибирская, Геологоразведчиков, 26 Съезда КПСС и пр.), а не из привычных микрорайонов, расположение жилых домов здесь также отличается «северной компактностью».

В северной части Нового Уренгоя административных и общественных зданий намного меньше, чем в южной. Здесь расположились: администрация города и отделения поликлиники и паспортного стола. Из градообразующих предприятий на «северке» можно назвать филиал «Газпром добычи Уренгоя». А вот настоящими украшениями «северки» по праву считаются ее храм, «студгородок» и парк.

За окраиной микрорайона Дружба на живописном побережье речки Седэ-Яха величественно возвышается деревянный храм преподобного Серафима Саровского. Всего в нескольких минутах ходьбы от него раскинулся молодой парк с уникальным летним фонтаном. Ну а в самом «сердце» северной части города расположился студенческий городок с Новоуренгойским техникумом газовой промышленности и находящейся перед ним площадью с памятником Победы.

#### Описание местоположения Объекта оценки





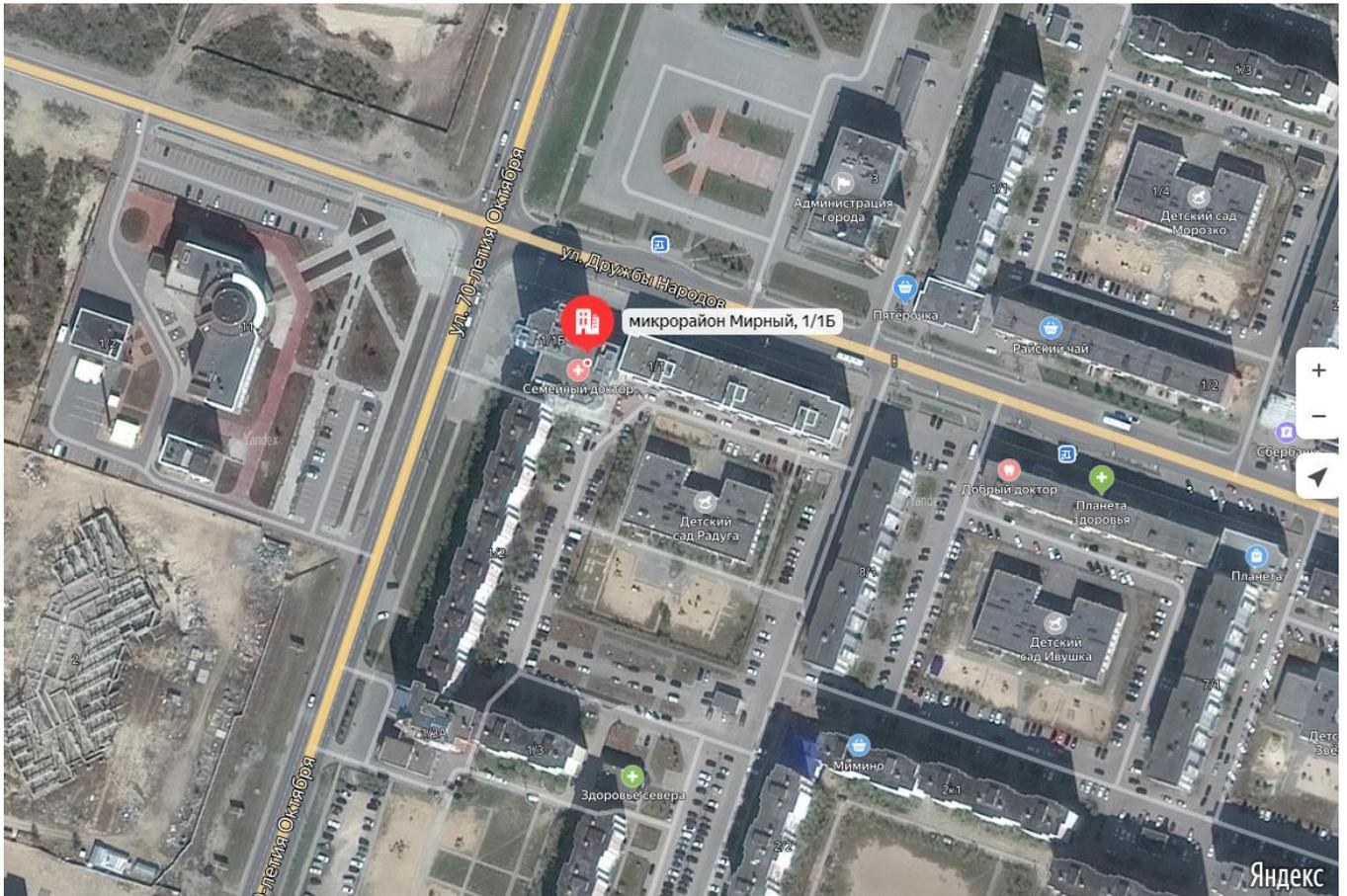


Рисунок 2.1.1 - Местоположение Объекта оценки (ОКС) в границах города. (Источник информации: [https://yandex.ru/maps/11230/noviy-urengoy/house/mikroraion\\_mirny\\_1\\_1b](https://yandex.ru/maps/11230/noviy-urengoy/house/mikroraion_mirny_1_1b))

Таблица 2-2. Характеристики местоположения земельного участка

Наименование	Сведения на дату оценки
Адрес объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16
Район города	Микрорайон "Мирный"
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости	Непосредственно вблизи объекта оценки - Преимущественно объекты жилой многоэтажной застройки, административно-офисные здания и учреждения
Благоустройство территории	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездная асфальтобетонная дорога, освещение, планировка земельного участка, территория огорожена.
Развитость инженерной инфраструктуры	Развита
Транспортная доступность	Подъездные пути асфальтобетонные
	Центр города Остановки общественного транспорта: Рядом с объектом оценки имеются следующие остановки общественного транспорта: "Администрация" - 78 метров; Автобусные маршруты: №1 (Улица Мира - Аэропорт Новый Уренгой), №4 (Улица Мира - Школа № 5 - Улица Мира)
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусы, такси.
Деловая активность	Средняя
Близлежащие улицы	ул. 70-летия Октября; ул. Дружбы народов; ул. Подшибякина
Рельеф	Ровный
Экологическое состояние (локальное)	Механическое загрязнение (захламление) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий – отсутствует.



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

**Вывод по местоположению земельного участка:** оцениваемый объекты капитального строительства расположен в микрорайоне Мирный города Новый Уренгой.

Местоположение земельного участка подходит для расположения на нем объектов благоустройства территории. При данном использовании на стоимость оцениваемого объекта положительно влияет транспортная доступность, расположение в районе промышленной застройки, развитая инженерная инфраструктура.

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

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

- наличие подъездной автодороги;
- развитая инженерная инфраструктура.
- Административный центр города.

Факторы, отрицательно влияющих на стоимость оцениваемого объекта отсутствуют.

## 2.2 ОПИСАНИЕ СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для понимания степени ликвидности объекта оценки оценщиком были проанализированы следующие факторы:

- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов – в соответствии с правоустанавливающей и технической документацией объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение свободного офисно-торгового назначения. Правоустанавливающие и технические документы представлены в полном объеме;

- местоположение объекта - объект оценки располагается в зоне общественно-деловой застройки. Местоположение объекта оценки характеризуется высокой привлекательностью для эксплуатации объектов коммерческого назначения;

- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования – хорошее. Дальнейшая эксплуатация объектов возможна без дополнительных финансовых вложений;

- объемно-планировочное решение и площадь помещений объекта оценки позволяет использовать их в качестве свободного офисно-торгового. Общая площадь является типичной для рынка коммерческих объектов.

Согласно рекомендациям АРБ («Оценка имущественных активов для целей залога»), для целей залога ликвидность зависит от примерного срока экспозиции. Классификация ликвидности приведена в таблице ниже.

**Таблица 2-3. Классификация ликвидности объекта**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-9	10-18

Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) определены по данным Агентства недвижимости «ЭТАЖИ» (Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, 2в, тел. +7 (3494) 927-805):

**Таблица 2-4. Классификация ликвидности объекта (нежилые помещения)**

Показатель ликвидности	Нижняя граница	Верхняя граница	Выбранное значение, мес.
Примерный срок реализации, месяцев	3	9	6

Таким образом, по данным таблицы, средний срок реализации оцениваемого недвижимого имущества (часть объекта оценки – нежилые помещения) составит 6 месяцев, что соответствует среднему значению среднего показателя ликвидности объекта.



### 2.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

-Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

-Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

-Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

-Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При оценке объекта недвижимости анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) состоит из двух этапов:

-определение НЭИ земельного участка как свободного от застройки;

-определение НЭИ объекта недвижимости с имеющимися улучшениями (зданиями и сооружениями) с учетом возможности сноса строений и использования в соответствии с НЭИ.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Изменение текущего использования для будущего собственника будет связано с целым рядом рисков, т. е. возможными затратами, которые могут возникнуть у собственника в случае изменения текущего (отличного от земель особо охраняемых территорий) использования данного земельного участка. Среди этих рисков можно выделить следующие:

-риск изменения или прекращения действия нормативных актов РФ, регулирующих отношения инвестирования и действие которых распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных инвестиционных договоров (контрактов). Примером такого риска может служить принятие Федерального закона от 15.07.99 г. №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;

-риск несоответствия документов государственного земельного кадастра или государственного градостроительного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права субъектов инвестиционной деятельности на индивидуально определенные земельные участки. Данный риск возникает в случае неправильного определения юридической природы и юридических последствий правоустанавливающих документов на земельные участки, оформленные в соответствии с законом, лицами, ведущими мониторинг кадастровой документации;

-риск полной или частичной недействительности земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта инвестиционной деятельности. Проблема определения действительности земельно-правовых документов в настоящее время трудноразрешима из-за наличия пробелов правового регулирования общих прав на земельные участки;

-риск ошибок геодезических измерений границ и площади земельного участка;

-риск отказа в оформлении, признании или регистрации права собственности на созданный инвестиционный объект по земельно-правовым основаниям. Наиболее характерным примером может служить риск отказа в государственной регистрации права собственности на инвестиционный объект, созданный на земельном участке, предоставленном в краткосрочную аренду, и не являющийся недвижимым имуществом;

-риск, связанный с отсутствием данных инженерно-геологических изысканий для целей строительства объектов недвижимости.

В рамках настоящего Отчета рассматриваются земельные участки категории земель – земли поселений, расположенные в городе Новый Уренгой Ямало-Ненецкого автономного округа.

Разрешенный вид использования земельных участков: Объект оценки №1 – земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения; Объекты



оценки с №2 по №6 - земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок. Ближайшее окружение участков составляет жилая многоэтажная застройка, земли под индустриальную застройку. Подъезд к участкам круглогодичный, осуществляется по асфальтной и грунтовой дороге.

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса РФ (далее - ЗК РФ), по целевому назначению все земли подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, --информатики, земли для обеспечения космической деятельности;
- земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Согласно земельному законодательству правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного вида использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (ст. 1 ЗК РФ). Виды и условия разрешенного использования земельных участков предусматриваются отдельно для каждой категории.

Согласно действующему законодательству землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий (согласно п. 2 ст. 83 Земельного кодекса РФ).

Согласно п. 1 ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам<sup>3</sup>:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Категория и разрешенное использование земельных участков определены: земли населенных пунктов, предназначенные для общественно-деловой застройки и для инженерных и транспортных инфраструктур. На дату проведения оценки участки используются по назначению.

Месторасположение и транспортная составляющая объекта оценки характеризуется как хорошая, подъезд круглогодичный, состояние подъездных путей в хорошем состоянии. Коммуникации электричество и газ проходят по границе участков.

Таким образом, характер использования определен и оценщик не располагает фактическими данными по возможности изменения категории и разрешенного использования и связанного с этим временного периода.

Также необходимо отметить, что целью проведения оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства. Объект недвижимости оценивается в текущем состоянии, при этом оценке подлежит конкретный объект в состоянии «как есть», а не возможные гипотетические объекты улучшений земельного участка, которые могли бы дать другую стоимость объекту недвижимости.

<sup>3</sup> в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ



*С учетом цели и задачи оценки, учитывая вышесказанное в рамках принадлежности к категории земель и виду разрешенного использования, месторасположение, наиболее эффективным использованием является текущее разрешенное использование.*

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

**2.4.1 АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ**

### **2.4.1.1 Картина экономики Российской Федерации.<sup>4</sup>**

#### **Внешнеэкономические условия.**

В первой половине текущего года развитие российской экономики происходило в сложных внешнеэкономических условиях. Последствия пандемии COVID-19 привели к беспрецедентному сокращению глобальной экономической активности и объемов международной торговли. Действие карантинных ограничений практически повсеместно выразилось в существенном ослаблении потребительского и инвестиционного спроса, что наряду с падением стоимости энергоносителей явилось фактором замедления инфляционных процессов. В этих условиях монетарные регуляторы как развитых, так и развивающихся стран заметно смягчили денежно-кредитную политику, а фискальные органы начали реализацию масштабных антикризисных пакетов помощи населению и бизнесу.

В июне-июле 2020 г. оперативные индикаторы сигнализировали о начале восстановления мировой экономической активности на фоне смягчения мер социальной изоляции и возобновления работы предприятий, в первую очередь сферы услуг. Данный процесс развивается постепенно и неоднородно из-за межстрановых различий в эпидемиологической обстановке и масштабах государственной поддержки. Согласно базовому сценарию прогноза ЕАБР, восстановление крупнейших мировых экономик будет длительным, их функционирование в 2020–2022 гг. ожидается в условиях неполной загрузки производственных мощностей, что предопределяет сдержанность внешнего спроса на российский экспорт в среднесрочной перспективе. Инфляционное давление из-за рубежа в таких условиях останется слабым.

Цены на нефть под влиянием ослабленного мирового спроса в первом полугодии находились на пониженных уровнях, а ограничению масштаба их падения способствовало достижение в апреле соглашения ОПЕК+ о снижении добычи сырья. Прогноз ЕАБР исходит из предположения об умеренном росте нефтяных котировок по мере восстановления глобальной экономической активности.

Экономика России в сложившихся условиях сократилась в январе — июне 2020 г. на 3,4% г/г. Действие внутренних санитарных ограничений, снижение внешнего спроса и трудности с транспортировкой, падение цен на нефть и объемов ее добычи в рамках договоренностей ОПЕК+, повышение неопределенности и ухудшение настроений бизнеса стали ключевыми факторами экономической динамики. В результате наблюдались значительное сокращение потребительской и инвестиционной активности, доходов населения и увеличение безработицы. Последствия пандемии коронавирусной инфекции в настоящее время выразились в большей степени в циклическом экономическом спаде, хотя потенциальные темпы роста ВВП также снизились. По нашим оценкам, отрицательный разрыв выпуска по итогам II квартала 2020 г. составил около 10–11%.

Согласно базовому сценарию прогноза ЕАБР, смягчение карантинных ограничений во второй половине текущего года и сохранение стимулирующей монетарной и фискальной политики сформируют условия для начала восстановления экономической активности. Вместе с тем из-за повышенной неопределенности, социального дистанцирования, сдержанного внешнего спроса, ослабленной инвестиционной активности и ухудшения состояния рынка труда данный процесс будет длительным: возврат к докризисному уровню производства ожидается в течение 2021–2022 гг., а разрыв выпуска останется отрицательным на всем горизонте прогнозирования. Сокращение ВВП в 2020 г. оценивается в 4,2%, прирост в 2021–2022 гг. — около 3% в среднем за год.

Российский рубль по итогам полугодия ослаб по отношению к ключевым мировым валютам. Основное давление пришлось на вторую половину марта, когда вспышка коронавируса переросла в пандемию, а странам ОПЕК+ не удалось прийти к соглашению о продлении ограничений на добычу нефти. В мае-июне рубль частично отыграл утерянные позиции и находился около уровня 70 рублей за доллар США, чему способствовало начало восстановления экономической активности внутри страны и за рубежом, а также рост нефтяных котировок. Во второй половине августа — начале сентября 2020 г. давление на курс российского рубля усилилось из-за повышения геополитических рисков, сохранение которых не позволит в полной мере реализовать потенциал

<sup>4</sup> Источник информации: [https://eabr.org/upload/iblock/7a2/EABR\\_Macroview\\_RF\\_09\\_2020\\_RU\\_2020\\_09\\_16.pdf](https://eabr.org/upload/iblock/7a2/EABR_Macroview_RF_09_2020_RU_2020_09_16.pdf)

укрепления национальной валюты . Коррекция курса к равновесному уровню ожидается в течение 2021 г . в условиях замедления темпов распространения коронавируса и нормализации геополитической обстановки .

Темп прироста индекса потребительских цен в первой половине текущего года несколько ускорился под влиянием эффекта переноса валютного курса, временного ажиотажного спроса населения на отдельные товары и удорожания плодоовощной продукции . К концу 2020 г . мы ожидаем увеличения инфляции до 3,9% г/г, главным образом благодаря эффекту низкой базы предыдущего года, когда рост цен существенно замедлился . Значительно ограничивать инфляционные процессы в среднесрочной перспективе будет сдержанный внутренний и внешний спрос . В результате при стабилизации курсовой динамики темп прироста индекса потребительских цен замедлится до 3,5% г/г по итогам 2021 г . и начнет постепенно восстанавливаться по направлению к цели Банка России (4%) по мере ослабления дезинфляционных факторов .

В условиях, когда преобладает риск отклонения инфляции ниже целевого ориентира в средне- срочной перспективе и необходимо поддерживать внутреннюю экономическую активность, Банк России снизил ключевую ставку до 4,25 с 6,25% на начало текущего года . По нашим оценкам, потенциал уменьшения индикатора в большей степени уже реализован, и до конца текущего года она сохранится в диапазоне 4–4,25% . Постепенное повышение ключевой ставки до ней- трального уровня ожидается со второй половины 2021 г ., тем не менее характер монетарной политики в 2021–2022 гг . останется умеренно стимулирующим .

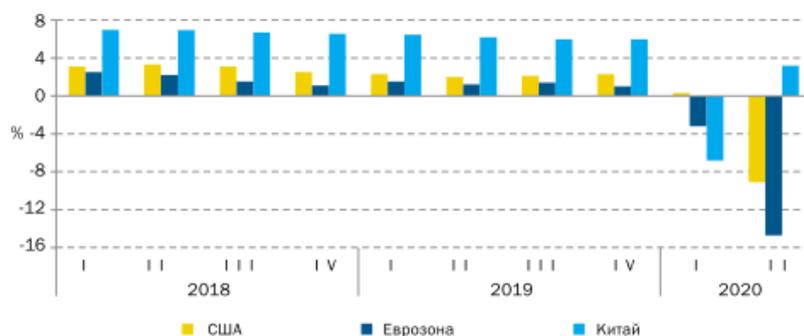
Федеральный бюджет в первой половине текущего года исполнен с дефицитом в размере 1,7% ВВП. Заметно увеличен объем расходов, что во многом объясняется реализацией трех пакетов антикризисной поддержки экономики, объем которых — около 4 трлн рублей (примерно 3,8% ВВП) . Доходы в январе — июне 2020 г . сократились, в первую очередь из-за падения цен на углеводороды, уменьшения объемов их добычи и экспорта, а также сокращения внутренней экономической активности. В целом налогово-бюджетная политика носила стимулирующий характер и способствовала ограничению масштаба спада производства и спроса . В среднесрочной перспективе мы ожидаем постепенного ослабления фискального импульса по мере того, как будет уменьшаться объем поддержки экономики.

Риски остаются повышенными и смещенными в сторону ухудшения прогноза из-за неустойчивости намечившегося восстановления экономической активности на фоне сохраняющейся угрозы масштабной второй волны пандемии, обострения американо-китайских отношений и усиления санкционной риторики в отношении России.

В первой половине текущего года мировая экономика столкнулась со сложнейшим вызовом — пандемией коронавирусной инфекции COVID-19 . Распространение заболевания и ответные меры властей большинства государств, направленные на ограничение его масштаба, привели к нарушению глобальных поставок, повышению волатильности на финансовых и товарных рынках, оказали негативное влияние на многие ключевые сектора экономики. Действие мер социальной изоляции выразилось в сокращении потребительской и инвестиционной активности, доходов населения и бизнеса, росте безработицы .

Среди крупнейших экономик мира наиболее масштабный спад деловой активности во II квартале 2020 г . наблюдался в еврозоне, где ВВП сократился на 14,7% г/г1 (минус 3,2% г/г в январе — марте текущего года), что является максимальным падением с момента начала расчета показателя в 1995 г . ВВП США за аналогичный период потерял 9,1% г/г2 (прирост на 0,3% в I квартале 2020 г .) — наихудший результат с 1947 г . Позитивными во II квартале оказались данные по ВВП Китая, который вырос на 3,2% г/г (минус 6,8% г/г в январе — марте) после весеннего смягчения карантинных ограничений.

**Рисунок 1.**  
**Динамика ВВП**  
**крупнейших мировых**  
**экономик**  
(период  
к соответствующему  
периоду предыдущего  
года)



Источник: CEIC Data, BEA, Eurostat

В отраслевом разрезе наибольшие потери понесли организации, оказывающие потребительские услуги . Это демонстрируют, в том числе, результаты опросов РМІЗ, согласно которым деловая активность существенно сократилась в секторах туризма и гостиничного бизнеса, транспорта, операций с недвижимостью. Значительное ухудшение на- строений бизнеса отмечено в технологических и финансовых организациях, а также сегменте телекоммуникационных услуг. Снизился выпуск и в отраслях обрабатывающей промышленности, в первую очередь в машиностроении и производстве автомобилей . В меньшей степени пандемия затронула пищевую и фармацевтическую отрасли.

Дно кризиса (при условии, что не будет глобальной второй волны заболевания или ее продолжительность и последствия окажутся не слишком значительными), вероятно, пройдено в апреле-мае, когда мировой сводный PMI составил 26,2 (рекордно низкий уровень) и 36,3 пункта со-ответственно. В июне-июле показатель увеличился до 47,7 и 50,8 пункта соответственно, что указывает на существенное уменьшение экономического спада после смягчения карантинных ограничений. В еврозоне сводный PMI достиг в июле 54,9 пункта (13,6 в апреле 2020 г.), в США — 50,3 (27 в апреле 2020 г.), в Китае — 54,5 (27,5 в феврале 2020 г.).

#### Состояние экономики Российской Федерации.

В первой половине 2020 г. экономика Российской Федерации испытала масштабный шок, вызванный пандемией COVID-19. ВВП страны в январе — июне 2020 г. сократился на 3,4% г/г. Вспышка заболевания оказала влияние на экономическую активность в стране по двум основным каналам.

- Ухудшение внешнеэкономических условий, которое проявилось в ослаблении спроса на российский экспорт, сокращении доходов бюджета и организаций от поставок сырьевых товаров за рубеж вследствие падения их цен и объемов добычи, нарушении глобальных цепочек добавленной стоимости, ухудшении настроений бизнеса.
- Действие внутренних санитарных мер, в первую очередь периода нерабочих дней с конца марта до середины мая текущего года, приведшее к масштабному сокращению потребительского и инвестиционного спроса.

Основной удар пандемии пришелся на II квартал, по итогам которого выпуск упал на 8% г/г. По нашим оценкам, отрицательные эффекты в большей степени выразились в циклическом спаде, хотя темпы роста потенциального ВВП также снизились (по расчетам ЕАБР, на 0,4–0,8 п.п. к докризисным значениям — до 0,7–1% г/г) (врезка 1). Смягчению негативного экономического и социального воздействия обострившейся эпидемиологической обстановки способствовали государственные меры фискальной, монетарной и макропруденциальной поддержки.

Рисунок 11.  
Экономическая  
активность



Источник: Росстат, расчеты авторов, ЕЭК

#### Влияние пандемии COVID-19 на потенциальный и циклический экономический рост России

Негативные последствия пандемии COVID-19 могут оказать существенное воздействие на динамику ненаблюдаемых макроэкономических переменных, таких как потенциальный ВВП и разрыв выпуска. От верной идентификации состояния бизнес-цикла, характера монетарной и фискальной политики, движущих факторов экономических процессов в значительной степени зависит эффективность проведения денежно-кредитной и налогово-бюджетной политики.

В ЕАБР основным инструментом для анализа и прогнозирования макроэкономической ситуации в регионе операций Банка является ИСМ5. В ее основе лежат полуструктурные модели с денежно-кредитными и налогово-бюджетными секторами, позволяющие оценивать ненаблюдаемые переменные.

Для верификации результатов ИСМ в Банке разработаны макроэкономические полуструктурные модели (МППМ)6 для каждой страны региона операций ЕАБР, ключевое отличие которых от ИСМ — способ определения равновесной процентной ставки: ее уровень (вместо непокрытого паритета процентных ставок в ИСМ) увязывается с приростом потенциального ВВП, скорректированного на изменение равновесного реального эффективного курса. Это позволяет напрямую учесть влияние доходности производства на равновесную ставку, воздействие на ее динамику процесса экономической конвергенции и прибыльности инвестиций в иностранной валюте.

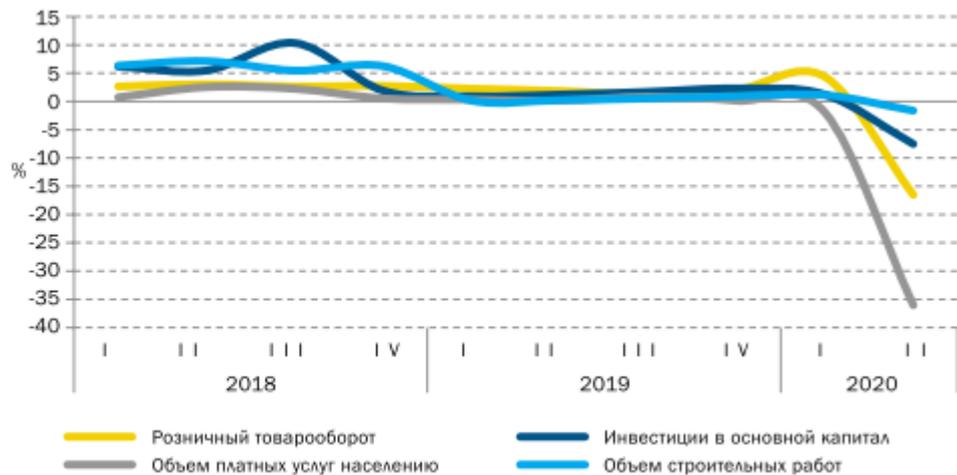
Согласно полученным результатам, пандемия COVID-19 привела к беспрецедентному циклическому спаду российской экономики: отрицательный разрыв выпуска, показывающий отклонение фактического реального ВВП от равновесного (потенциального) уровня, во II квартале 2020 г. составил около 10–11%, что является минимальным значением за последние 15 лет. Ключевыми объясняющими факторами такой динамики показателя выступили сокращение внешнего спроса и действие внутренних ограничительных мер, направленных на сдерживание распространения коронавируса. Влияние последних на представленных декомпозициях (рисунок В.1) отражено во вкладе других факторов (шок спроса). Существенное влияние на состояние экономического цикла оказало падение цен на нефть, а также уменьшение добычи энергетического сырья в рамках соглашения ОПЕК+ (вклад последнего фактора, как и санитарных мер, выражается в шоке

спроса) . Ограничению масштаба спада деловой активности способствовало смягчение монетарных условий и налогово-бюджетной политики.

Темп прироста потенциального выпуска снизился на 0,4–0,8 п.п.— до 0,7–1% г/г, что может быть связано с закрытием части предприятий и организаций, спадом инвестиционной активности и повышением неопределенности, а также влиянием договоренностей ОПЕК+ об ограничении добычи нефти . Следует отметить, что воздействие пандемии COVID-19 на потенциальный экономический рост России может оказаться гораздо более существенным по сравнению с полученными результатами и во многом будет определяться дальнейшим развитием эпидемиологической ситуации.

В отраслевом разрезе наибольшие потери в первой половине 2020 г . понесли сектора сферы услуг, ориентированные на потребительский спрос . Оборот розничной торговли сократился на 6,4% г/г, объем платных услуг населению — на 19,9% г/г . На динамику потребительского спроса негативно повлияли меры социальной изоляции и приостановка работы отдельных организаций, ориентированных на предоставление услуг населению . Дополнительными факторами стали вызванные пандемией COVID-19 изменения на рынке труда, связанные с ростом безработицы и уменьшением доходов домашних хозяйств. Наибольшее падение активности потребителей пришлось на апрель-май, когда действовали жесткие карантинные ограничения. В июне-июле, по мере их смягчения, спрос населения начал восстанавливаться, а индекс PMI<sup>7</sup> сферы услуг России в июле, впервые с февраля текущего года, превысил отметку 50 пунктов (58,5), сигнализируя о росте деловой активности в секторе . Тем не менее восстановление, особенно в секторах платных услуг (минус 25,5% г/г в июле после минус 31,4 и минус 38,9% г/г в июне и мае соответственно), происходит медленно и в условиях существенного падения доходов и повышения безработицы может занять длительное время.

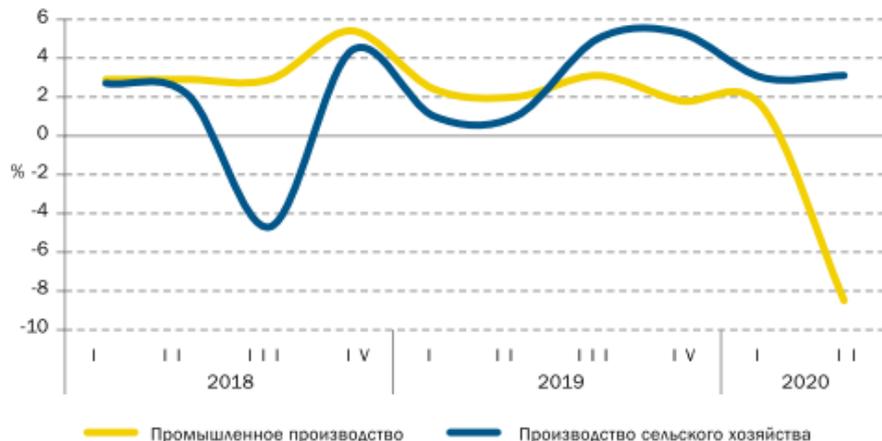
**Рисунок 12.**  
**Индикаторы**  
**внутреннего спроса**  
(темпы прироста, период к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат

Производственная активность в январе — июне текущего года существенно снизилась вследствие действия карантинных ограничений и слабости внутреннего и внешнего спроса. Объем выпуска промышленности сократился на 3,5% г/г по итогам первого полугодия . При этом во II квартале 2020 г. падение достигло 8,5% г/г после роста на 1,5% г/г в январе — марте.

**Рисунок 13.**  
**Производственная**  
**активность**  
(темпы прироста, период к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат



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

Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок движимого и недвижимого имущества в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион.

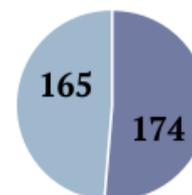
**2.4.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ - ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ Г. НОВЫЙ УРЕНГОЙ ЗА 1 КВАРТАЛ 2020 ГОДА.<sup>5</sup>**

---

<sup>5</sup> Источник информации: [http://www.newurengoy.ru/uploads/files/2020-05/1590065660\\_monitoring-1-kvartal-2020.pdf](http://www.newurengoy.ru/uploads/files/2020-05/1590065660_monitoring-1-kvartal-2020.pdf)



## ДЕМОГРАФИЯ



### Естественный прирост, человек

- январь-февраль 2019 год
- январь-февраль 2020 год

### Естественное и механическое движение населения

РОДИЛОСЬ (январь-февраль)	
2019 год	2020 год
<b>248</b> человек	<b>233</b> человека



УМЕРЛО (январь-февраль)	
2019 год	2020 год
<b>74</b> человека	<b>68</b> человек

ПРИБЫЛО (январь)	
2019 год	2020 год
<b>454</b> человека	<b>434</b> человека



ВЫБЫЛО (январь)	
2019 год	2020 год
<b>432</b> человека	<b>505</b> человек

Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования город Новый Уренгой



## ПРОМЫШЛЕННОСТЬ



**11 176,4 млн. рублей** - объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций (без субъектов малого предпринимательства) по отдельным видам экономической деятельности  
+0,4% к аналогичному периоду прошлого года (далее - АППГ)



**7 717,4 млн. рублей**

Добыча полезных ископаемых  
(+10,1% к АППГ)



**3 076,3 млн. рублей**

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (-15,9% к АППГ)



**230,2 млн. рублей**

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (+6% к АППГ)



**152,5 млн. рублей**

Обрабатывающие производства  
(- 37,2% к АППГ)

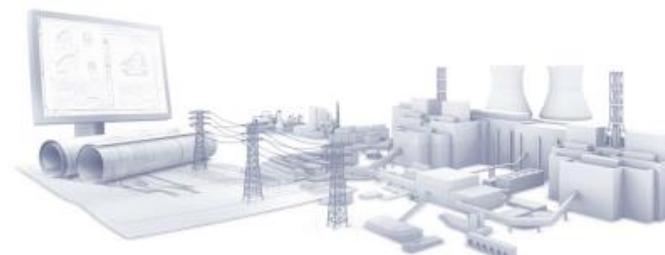
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг (без субъектов малого предпринимательства) по отдельным видам деятельности, млн. рублей

11 127,6

11 176,4

1 квартал 2019 года

1 квартал 2020 года





## СТРОИТЕЛЬСТВО, ТРАНСПОРТ, СВЯЗЬ



**2 362,4 млн. рублей**

**объем строительных работ**

(без субъектов малого предпринимательства)

(+9,5% к АППГ)



**29 жилых домов**

общей площадью **4 046 кв. м**

(с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства)

построено в отчетном периоде

**1**

**место в регионе по вводу в действие жилых домов**

**60**

**пассажиражских автобусов** ежедневно выходят на линии



**35**

автобусов оборудованы для перевозки маломобильных групп населения (**58%**)

**2,4**

**млн. пассажиров** перевезено городским общественным транспортом

**12**

**организаций**, оказывающих услуги связи, в том числе 3 организации - услуги телефонной связи (АППГ - 13/3)



**8**

**отделений связи** (почта, телеграф) (на уровне АППГ)



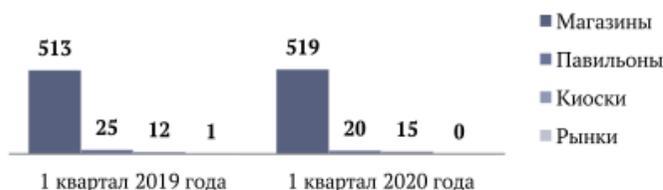
## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК



### 554 объекта торговли



Открылись предприятия торговли:  
магазин «Букет №5», ТЦ «Апшерон».

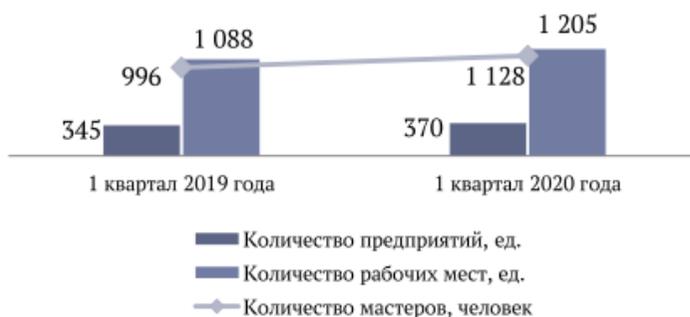


### 154 предприятия общественного питания на 8 106 посадочных мест

Открылось кафе «Кто ест что» в ТЦ «Бумеранг» на 44 посадочных места



### 370 объектов бытового обслуживания населения



### Структура организаций общественного питания в 1 квартале 2020 года, ед.



Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования город Новый Уренгой



## ФИНАНСЫ (местный бюджет)



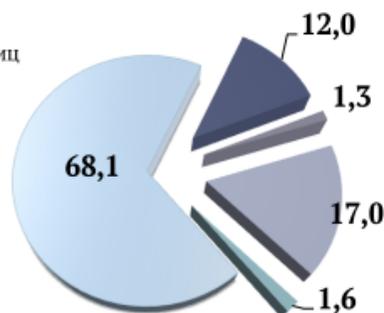
2 874,4 млн. рублей

### доходная часть бюджета

Исполнение - 17,6% от утвержденных годовых бюджетных назначений

#### Основные источники налоговых и неналоговых доходов, %

- Налог на доходы физических лиц
- Налоги на совокупный доход
- Налоги на имущество
- Доходы от использования имущества, платные услуги (работы), продажа активов, штрафы



43,1%

налоговые и неналоговые доходы



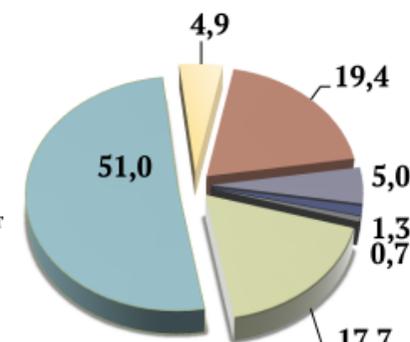
2 557,3 млн. рублей

### расходная часть бюджета

Исполнение - 15,4% утвержденных годовых бюджетных назначений

#### Основные направления расходования средств бюджета, %

- Образование
- Культура, кинематография
- Социальная политика
- Физическая культура и спорт
- Жилищно-коммунальное хозяйство
- Средства массовой информации
- Прочие расходы



81,1%

расходы на социальную сферу



## ТРУД и ЗАНЯТОСТЬ



Зарплата

**114 053 рублей**

среднемесячная номинальная  
начисленная заработная плата  
одного работника в организациях  
(без субъектов малого предпринимательства)  
(январь-февраль)  
(+9,2% к АППГ)



**56 234 работника**

среднесписочная численность  
(без субъектов малого предпринимательства)  
(январь-февраль)  
(+7,3% к АППГ)



**0,3%**  
уровень  
безработицы

**213** безработных  
на конец отчетного периода  
(-3,6% к АППГ)



### Среднемесячная заработная плата работников муниципальных учреждений

- работники в сфере общего образования – **82,3 тыс. рублей (+3,5% к АППГ)**
- работники в сфере дополнительного образования – **83,1 тыс. рублей (+10% к АППГ)**
- работники в сфере дошкольного образования – **56,8 тыс. рублей (+2,7% к АППГ)**
- работники в сфере культуры – **95,1 тыс. рублей (+3,6% к АППГ)**
- работники в сфере физической культуры и спорта – **62,3 тыс. рублей (+12,1% к АППГ)**
- работники в сфере молодежной политики – **57,6 тыс. рублей (+12,8% к АППГ)**

### Распределение среднесписочной численности работников по видам экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), %



Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования город Новый Уренгой



## ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО



### Жилищный фонд:



**2 606,2** тыс. кв.м  
площадь жилищного фонда

**838**  
многоквартирных домов

### Аварийный жилищный фонд:



**372** дома  
площадь **109,6** тыс. кв. м  
(4,2% от общей площади жилищного фонда)

**3 654**  
проживающих

### Уровень благоустроенности жилищного фонда инженерной инфраструктурой:

- 100%** водопроводом, канализацией, отоплением, горячим водоснабжением, электрической энергией
- 97%** централизованным водоотведением
- 74%** газом
- 3%** септиками

### Оплата коммунальных и жилищных услуг:

- ✓ Общая сумма задолженности за ЖКУ – 493 168 тыс. рублей, из них:
  - население – 319 950 тыс. рублей;
  - юридические лица – 173 218 тыс. рублей.
- ✓ Задолженность управляющих компаний перед ресурсоснабжающими организациями – 740 171 тыс. рублей.



### 2.4.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

#### Основные сегменты рынка

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

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

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

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

По данному признаку объект оценки, относится к недвижимому имуществу.

#### Таблица соответствия классов земельных участков видам разрешенного использования

Таблица 2-5

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



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

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования (сокращено: ВРИ) земельных участков<sup>6</sup> оцениваемые земельные участки к ВРИ: «Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок».

2. В зависимости от экономической деятельности можно выделить следующие сегменты рынка (*Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.*):

– Активный рынок недвижимости – под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах и другие объекты, пользующиеся большим спросом;

– Неактивный рынок недвижимости - под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

*Объект оценки, в зависимости от экономической деятельности, относится к не активному рынку недвижимости.*

3. В зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость можно выделить следующие сегменты рынка (*Источник информации: [http://www.e-biblio.ru/book/bib/05\\_finansy/ocenka\\_nedvigim/posob/216.1.2.html](http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html)*):

<sup>6</sup> Приказ №540 от 01.09.2014г. Министерства экономического развития РФ



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

*Объекты оценки, в зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость, относятся к рынку собственного капитала.*

6. В зависимости от оборачиваемости объектов (частота сделок) можно выделить следующие сегменты рынка (Источник информации: [http://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-itogovoy-stoimosti\\_statya.pdf](http://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-itogovoy-stoimosti_statya.pdf)):

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

*Объекты оценки, в зависимости от оборачиваемости, относятся к рынку со средней оборачиваемостью.*

7. В зависимости от характера полезности недвижимости (способность приносить доход) можно выделить следующие сегменты рынка (Источник информации: [http://www.e-biblio.ru/book/bib/05\\_finansy/ocenka\\_nedvigim/posob/216.1.2.html](http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html)):

- доходная недвижимость
- условно доходная недвижимость
- бездоходная недвижимость

*Объекты оценки, в зависимости от способности приносить доход, относятся к рынку условно доходной недвижимости.*

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

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

Объекты оценки, в зависимости от местоположения, относятся к сегменту рынка, расположенного в пределах населенного пункта – г. Новый Уренгой, ЯНАО.

#### **2.4.4 КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЯНАО.**

Рынок недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа развит неравномерно. Наибольшее количество предложений зарегистрировано в г. Новый Уренгой, являющимся самым крупным городом ЯНАО (105,5 тыс. жителей), а также достаточное количество предложений в г. Ноябрьске (110,6 тыс. жителей) и Новый Уренгойе (46,7 тыс. жителей). Также, не смотря на относительно небольшую численность населения, достаточно развитым рынком недвижимости обладает Салехард, благодаря своему статусу административного центра округа.

Значительно слабее развит рынок недвижимости в городах с численностью населения до 50 тыс. чел. В остальных населенных пунктах, имеющих низкую численность населения, сделки с объектами недвижимости единичны и не отражают основные тенденции в ценообразовании.

Наибольшее количество сделок во всех муниципальных образованиях округа приходится на рынок многоэтажной застройки

Особенной чертой региона является неразвитость рынка жилых домов, в первую очередь в сельских населенных пунктах. Это обусловлено, во-первых, преимущественно многоэтажной застройкой в городских населенных пунктах, а, во-вторых, слабостью развития инфраструктуры в сельских населенных пунктах.

Рынок коммерческой недвижимости в округе развит слабо в силу того, что города и инфраструктура возводились исходя из потребностей освоения крупных месторождений полезных ископаемых. Даже в настоящее время производственные объекты явно преобладают в числе вновь введенных зданий и сооружений. Жилая недвижимость и объекты соцкультбыта долгое время были лишь «придатками» к добывающим и перерабатывающим производствам. Однако в города округа все равно приходят общегосударственные инвесторы. В первую очередь это происходит в сегменте торговой недвижимости. Интерес к этому сегменту рынка вполне объясним, учитывая высокие доходы населения города, и устойчивую тенденцию роста оборота розничной торговли, как в абсолютных, так и относительных



показателях. В настоящее время фонд производственной и складской недвижимости города представлен производственными базами, а также специализированными промышленными и складскими объектами нефтяной и газовой отрасли. При почти полном отсутствии предложения качественной складской недвижимости.

Цены показывают неравномерный характер. Максимальную стоимость за 1 кв. м имеют встроенные офисно-торговые помещения не большой площади в центральной части г. Новый Уренгой, стоимость может достигать 190 тыс. руб./кв.м. (в Новом Уренгое), минимальную – административно-офисные здания, отдельно стоящие, расположенные в промышленных частях города Новый Уренгой, на закрытых территориях производственных баз.

Большая часть помещений офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов – встроенные на первых этажах жилых домов нежилые помещения. Следует также учесть тот фактор, что при назначении цены продавец может придерживаться своего собственного мнения относительно стоимости объекта, ориентируясь на какие-то индивидуальные характеристики, что может вообще не отражать текущую ситуацию на рынке. В результате чего возникает выше упомянутый неравномерный характер развития рынка.

#### 2.4.5 КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НОВЫЙ УРЕНГОЙ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ.

Анализ рынка нежилых объектов, с использованием баз данных недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа ([https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya\\_nedvizhimost?cd=1](https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost?cd=1); <https://n-urengoy.etagi.com/analytics/>) дал следующие результаты:

##### Структура рынка

На 05 ноября 2020 года на рынке коммерческой недвижимости г. Новый Уренгой выставлено 201 объект коммерческого назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде. При этом наибольшую долю на рынке (55%) занимают объекты, выставленные к аренде.



##### Структура рынка предложения к продаже

По состоянию на 05 ноября 2020 года на рынке недвижимости г. Новый Уренгой выставлено к продаже 111 объектов (включая помещения свободного назначения). Наибольшую долю в предложении занимают объекты торгово-офисного назначения – 44%, наименьшую долю в предложении занимают объекты гостиничного назначения и автосервисы – по 2%. Доля объектов свободного назначения (помещения функционально пригодные и документально разрешенные для использования как торгово-офисных объектов, так и для производственно-складских объектов) - 32%. Доля производственно-складских объектов составляет 17% от общей структуры рынка коммерческой недвижимости.

### Структура рынка предложения к продаже в г. Новый Уренгой

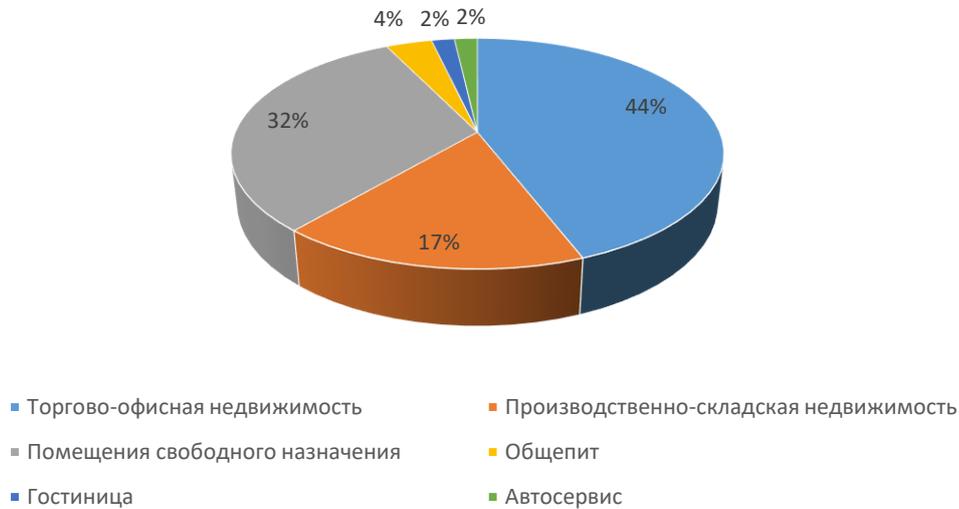


Рисунок 2-2 – Структура предложения объектов коммерческой недвижимости на рынке г. Новый Уренгой по состоянию на 05.11.2020г.

#### Структура рынка предложения к продаже

Общий объем предложения по состоянию на 05.11.2020 года составил более 127 тыс. кв.м. (80 предложений на продажу). При этом, наибольшую долю на рынке предложения занимают объекты, имеющие площадь более 1000 кв.м., что составляет по 31,25% общего объема рынка.

### Общий объем предложения на продажу коммерческой недвижимости в г. Новый Уренгой

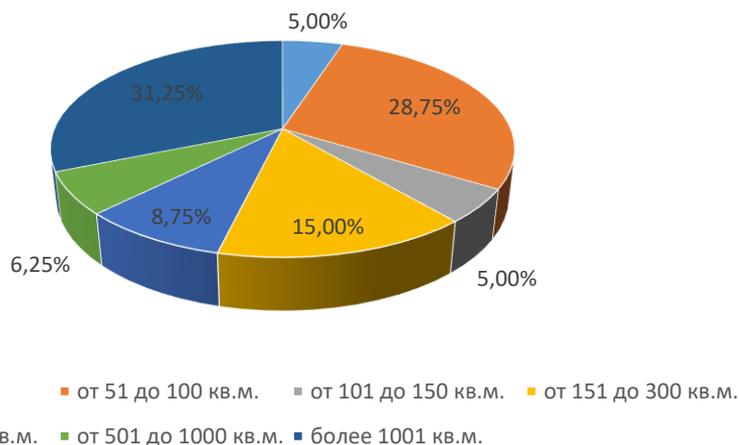


Рисунок 2-3 – Структура рынка недвижимости в зависимости от площади на рынке предложения г. Новый Уренгой, по состоянию на 05.11.2020г.

#### Ценовая информация на рынке продажи

На рынке офисной недвижимости г. Новый Уренгой средняя стоимость продажи, по состоянию на 05.11.2020 года, составила 72168 руб./кв.м., на рынке торговой недвижимости – 72071 руб./кв.м., на рынке продажи складской недвижимости – 17665 руб./кв.м., на рынке производственной недвижимости – 14591 руб./кв.м.

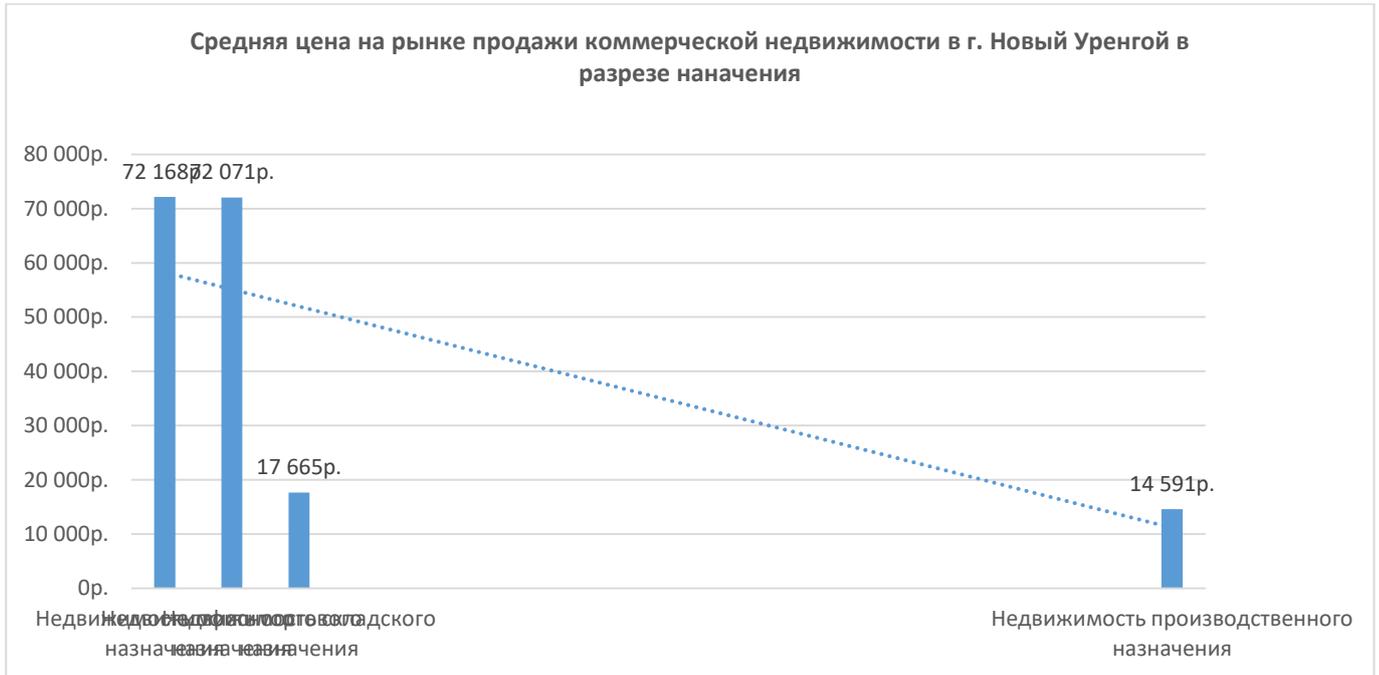


Рисунок 2-4 – Средняя цена на рынке продажи недвижимости в разрезе назначения г. Новый Уренгой, по состоянию на 05 ноября 2020г. (руб./кв.м.)

#### **Структура рынка предложения к аренде**

По состоянию на 05 ноября 2020 года на рынке недвижимости г. Новый Уренгой выставлено к аренде 138 объектов (включая помещения свободного назначения). Наибольшую долю в предложении занимают объекты торгово-офисного назначения 52,17%, наименьшую долю в предложении занимают объекты производственно-складского назначения – 15,94% от общей структуры рынка коммерческой недвижимости.



Рисунок 2-5 – Структура рынка аренды объектов коммерческой недвижимости на рынке г. Новый Уренгой по состоянию на 05.11.2020г.

#### **Структура рынка предложения к аренде в зависимости от площади**

Общий объем предложения на рынке аренды г. Новый Уренгой, по состоянию на 05 ноября 2020 года, составил более 138 тыс. кв.м. При этом, наибольшую долю на рынке предложения занимают объекты, имеющие площадь до 50 кв.м. – 40 предложений, что составляет 50% общего объема рынка. Наименьшую долю в размере 3,85% составляют объекты площадью от 501 до 1000 и более 1000 кв.м., по 15%

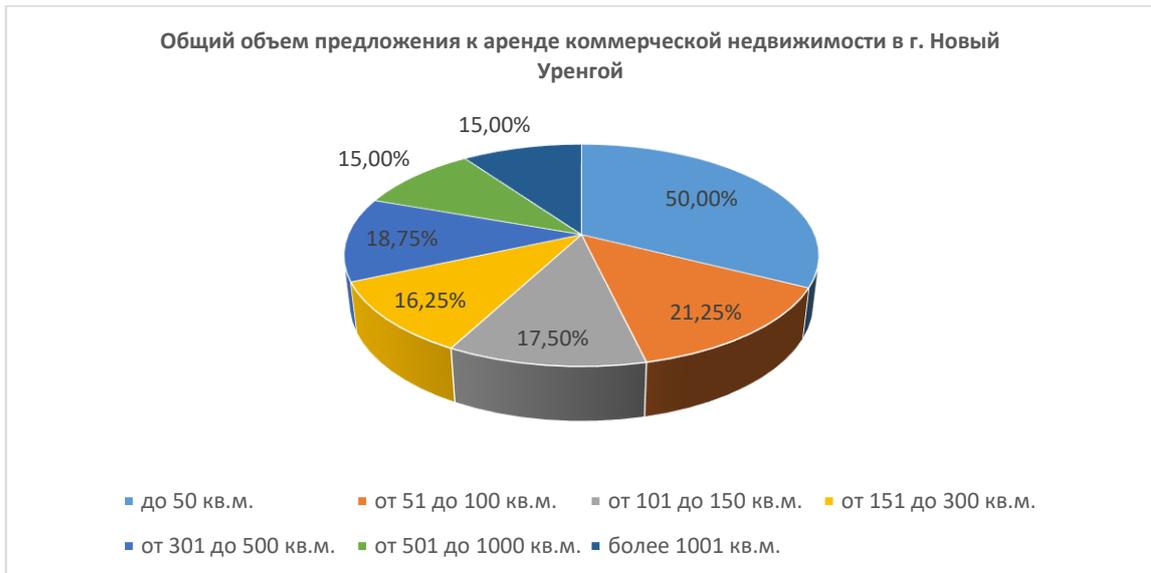


Рисунок 2-6 – Структура рынка аренды недвижимости г. Новый Уренгой в зависимости от площади по состоянию на 05.11.2020г.

### Ценовая информация на рынке аренды

На рынке аренды офисной недвижимости г. Новый Уренгой средняя арендная ставка, по состоянию на 05.11.2020г., составила 1031 руб./кв.м./мес., на рынке торговой недвижимости – 1 358 руб./кв.м. На рынке складской недвижимости – 289 руб./кв.м./мес., на рынке производственной недвижимости – 291 руб./кв.м./мес.

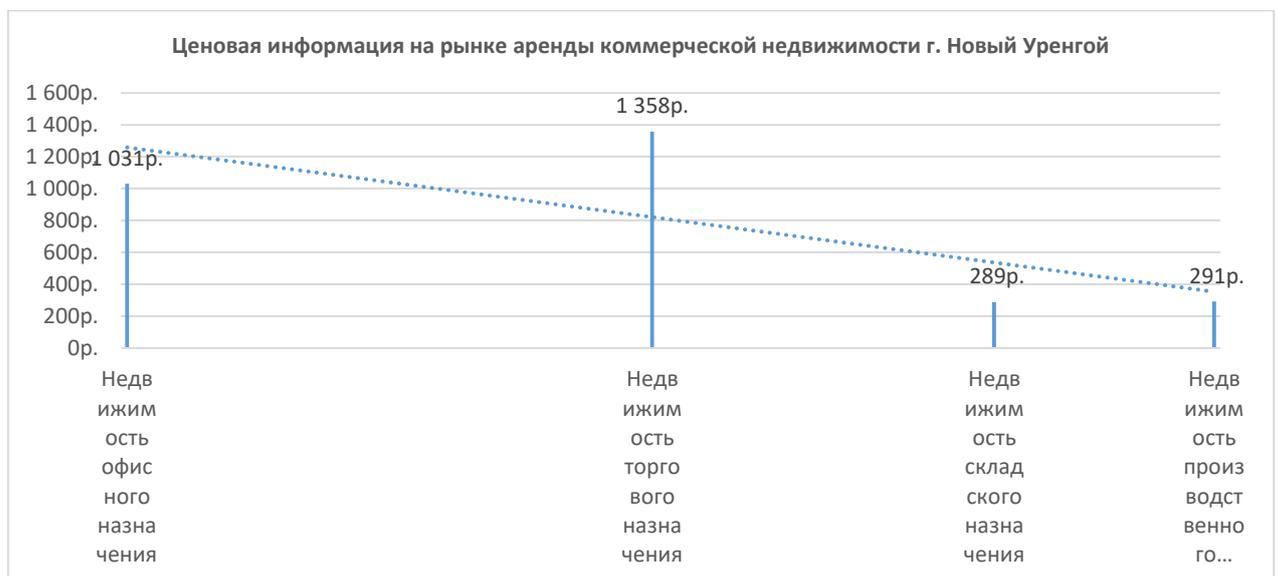


Рисунок 2-7 – Средняя цена на рынке аренды г. Новый Уренгой в разрезе назначения, по состоянию на 05.11.2020г. (руб./кв.м. в мес.)

### Структура рынка земельных участков

На 05 ноября 2020 года на рынке земельных участков г. Новый Уренгой выставлено 137 земельных участка, предлагаемых к продаже. При этом наибольшую долю на рынке (62%) занимают земельные участки сельхозназначения (СНТ, ДНТ) 85 объявления на продажу), наименьшую долю на рынке (4%) занимают земельные участки промназначения, 6 предложений. Доля земельных участков под ИЖС составляет 34% (всего 46 объявлений о продаже).



Рисунок 2-8 – Структура рынка земельных участков г. Новый Уренгой по состоянию на 05.11.2020г.

#### Структура рынка предложения к продаже

На рынке земельных участков под ИЖС г. Новый Уренгой средняя стоимость продажи, по состоянию на 05.11.2020 года, составила 838 руб./кв.м. (47 объявлений о продаже). На рынке земельных участков сельхозназначения (СНТ, ДНП) средняя стоимость продажи составила: 556 руб./кв.м. (39 объявлений о продаже). На рынке земельных участков промназначения средняя стоимость продажи составила: 860 руб./кв.м. (6 объявлений о продаже).

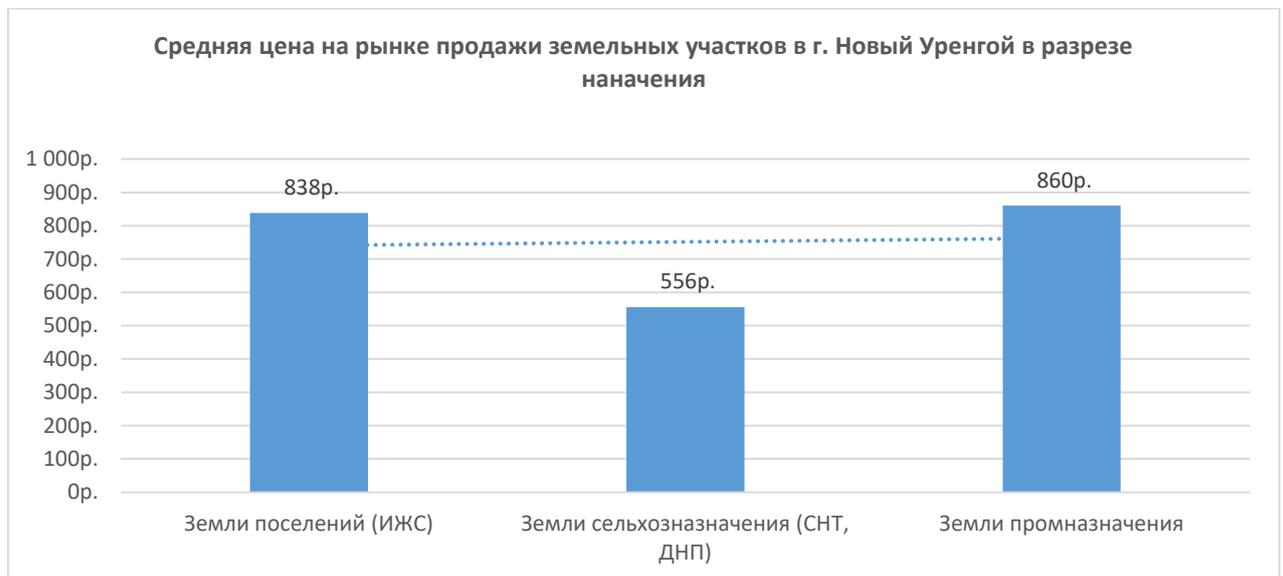


Рисунок 2-9 – Средняя цена на рынке аренды г. Новый Уренгой в разрезе назначения, по состоянию на 05.11.2020г. (руб./кв.м. в мес.)

#### **Выводы по анализу рынка коммерческой недвижимости г. Новый Уренгой:**

Рынок коммерческой недвижимости г. Новый Уренгой развит слабо, является не активным. На дату оценки в средствах массовой информации имеется ограниченное количество публичных ofert о продаже, аренде земельных участков промназначения. Объявления (публичные оферты) носят малоинформативный характер. Структура рынка не однородна.



#### **2.4.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН**

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

Оценщиком проанализирован рынок продажи и аренды земельных участков индустриального назначения г. Новый Уренгой. Объем доступных оценщику рыночных данных формируется на основе открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и собственная база объявлений продаже объектов недвижимости.

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

Рынок продажи и аренды земельных участков индустриального назначения г. Новый Уренгой не развит, имеется ограниченное количество информации об объектах аналогов. Для анализа рынка были подобраны сопоставимые объекты по основным ценообразующим факторам. Подбирались объекты, имеющие сходные с объектом оценки физические характеристики. Ниже представлена информация по объектам-аналогам:



**Таблица 2-6. Анализ фактических данных о ценах предложений (аукцион) прав заключения договоров аренды земельных участков с видом разрешенного использования: «Промышленное» в районе расположения объекта оценки.**

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8	Объект-аналог №9	Объект-аналог №10	Объект-аналог №11
Предмет аукциона	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Субъект права (организатор аукциона)	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ", г. Новый Уренгой	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ", г. Новый Уренгой	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ", г. Новый Уренгой	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ", г. Новый Уренгой	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ", г. Новый Уренгой	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ", г. Новый Уренгой	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ", г. Новый Уренгой	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ", г. Новый Уренгой	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ", г. Новый Уренгой	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ", г. Новый Уренгой	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ", г. Новый Уренгой
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения)	29.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	29.12.2020	29.12.2020	29.12.2020	29.12.2020	29.12.2020
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Открытый аукцион	Открытый аукцион	Открытый аукцион	Открытый аукцион	Открытый аукцион	Открытый аукцион	Открытый аукцион	Открытый аукцион	Открытый аукцион	Открытый аукцион	Открытый аукцион
Извещение о проведении торгов №	291220/0995287/01	101220/0995287/01	101220/0995287/01	101220/0995287/01	101220/0995287/01	101220/0995287/01	291220/0995287/01	291220/0995287/01	291220/0995287/01	291220/0995287/01	291220/0995287/01
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка	для размещения (строительства) объектов коммунально-складского назначения	Служебные гаражи	Склады	Объекты дорожного сервиса	Служебные гаражи	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Бытовое обслуживание	Склады	Склады	Склады	Автомобильные мойки
Местоположение	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, микрорайон. Монтажник, 74	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. IVA (восточная часть)	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Восточная промзона	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона



Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8	Объект-аналог №9	Объект-аналог №10	Объект-аналог №11
		промзона, панель Б				промзона, панель «Г»	Уренгой, мкр. Олимпийский	Новый Уренгой, район Лимбяяха			
Кадастровый номер участка	89:11:010101:78	89:11:010206:16	89:11:080201:6180	89:11:080201:7349	89:11:080201:6063	89:11:010204:84	89:11:050302:210	89:11:070101:3992	89:11:030101:2988	89:11:030102:122	89:11:010204:354
Площадь земельного участка, кв.м.	1444	11309	1765	1500	4745	4081	3789	3474	2463	4154	2411
Срок аренды, мес.	58	54	32	32	32	54	88	66	66	66	58
Цена предложения (начальная цена аукциона), руб.	215 618,95	336 719,82	180 824,25	235 945,50	142 475,27	756 661,47	333 449,81	51 384,63	334 342,40	563 888,88	401 996,64
Результат проведения торгов (Цена договора в валюте лота), руб.	2 007 412,84	2 518 663,26	902 313,34	519 080,30	2 707 031,27	756 661,47	333 449,81	1 004 056,35	2 591 153,15	580 805,55	414 056,54
Победитель аукциона	Дубовик Дмитрий Сергеевич	Арсланбеков Эльдар Курашевич	ООО «Ямалконсорсинг»	Сейтекаев Артур Абдулкадырович	ООО "Уренгойгидромеханизация"	ИП Байрамов Мустагил Гусейн оглы	ООО «Северстройинвест»	ООО «СеверСпецАвто»	ООО «Юграпромбезопасность»	ИП Аллахвердиев Я.И.о.	ИП Айбазова Маргарита Магаметовна
Цена договора аренды, руб./кв.м./год	1390	<b>223</b>	<b>511</b>	<b>346</b>	571	185	88	<b>289</b>	1052	140	172
Источник информации	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48632998&amp;lotId=48633394&amp;prevPageN=9">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48632998&amp;lotId=48633394&amp;prevPageN=9</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48632998&amp;lotId=48633394&amp;prevPageN=9">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48632998&amp;lotId=48633394&amp;prevPageN=9</a>								



Таким образом, цена предложения предложений (аукцион) прав заключения договоров аренды земельных участков с видом разрешенного использования: «Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок» в районе расположения объекта оценки наиболее вероятно в пределах : 88 - 1390 руб./кв.м./месяц. Среднее значение представленного интервала составило 452 руб./кв.м./месяц (до внесения корректировок).

#### **Анализ достаточности объема исследования**

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

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

### **2.4.7 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.**

#### **Сегмент рынка: земельные участки**

##### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно.

При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

##### **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.

Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, дробности платежей и т.д.

##### **Условия продажи.**

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

##### **Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки).**

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

Учет данного фактора производится 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 полгода и более.

##### **Условия рынка (скидки к ценам предложений).**

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения.

Степень влияния данного ценообразующего фактора, может быть определена при помощи аналитических данных агентств недвижимости, а также методом парных продаж.

##### **Характеристики местоположения.**

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

или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Для определения влияния фактора месторасположения используются методы: парных продаж; с использованием данных аналитических агентств; метод ранжирования факторов (метод иерархий).

Категория земель/Вид разрешенного использования - является одним из ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости земельных участков. Влияние данного фактора, на стоимость земли, может быть определена при помощи аналитических данных агентств недвижимости, а также методом парных продаж.

Общая площадь (фактор масштаба). Цена 1м<sup>2</sup> объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м<sup>2</sup> снижается.

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$K_{пл.} = \left( \left( \frac{S_{оо}}{S_{оа}} \right)^T \right), \text{ где:}$$

$K_{пл.}$  – корректировка на площадь объекта;

$S_{оо}$  – площадь объекта оценки, кв. м;

$S_{оа}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;

$T$  – коэффициент торможения цены, %.

Коэффициент торможения цены показывает, на сколько изменится стоимость 1 га при изменении общей площади земельного участка. Данный коэффициент рассчитывался на основе метода парных продаж. Согласно методу парных продаж, сравниваются цены по двум объектам. Выбранные объекты не должны иметь существенных отличий по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и производится анализ. В данном случае это общая площадь. Коэффициент торможения рассчитывается по формуле:

$$T = \frac{\text{Ln} \left( \frac{Ц_{бол.пл.}}{Ц_{мен.пл.}} \right)}{\text{Ln} \left( \frac{S_{бол.пл.}}{S_{мен.пл.}} \right)}, \text{ где:}$$

$T$  – коэффициент торможения цены;

$Ц_{бол.пл.}$  – цена 1 кв.м. объекта-аналога с большей площадью, руб.;

$Ц_{мен.пл.}$  – цена 1 кв.м. объекта-аналога с меньшей площадью, руб.;

$S_{бол.пл.}$  – площадь объекта-аналога большей площади, кв.м.;

$S_{мен.пл.}$  – площадь объекта-аналога меньшей площади, кв.м.

Другие факторы и характеристики, существенно влияющие, на стоимость оцениваемого объекта не установлены.

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

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежат объекты оценки, определен как рынок земельных участков для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, расположенных в г. Новый Уренгой.

Рынок земельных участков для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок г. Новый Уренгой ЯНАО слабо развит. В открытых источниках имеется ограниченное количество информации об объектах-аналогах. Цены носят неравномерный характер.

В ходе проведенного анализа Оценщиком выяснено, что рынок купли-продажи объектов земельных участков с разрешенным использованием: «Земельные участки для размещения производственных и административных зданий,



строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок», сопоставимых по своим основным характеристикам с рассматриваемым, (из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки), расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа, практически отсутствует.

В то же время Оценщиком был проанализированы завершённые торги (открытые аукционы на сайте <http://torgi.gov.ru/>) по продаже прав заключения договоров аренды земельных участков с видом разрешенного использования аналогичным оцениваемым.

Учитывая местоположение земельного участка, вид разрешенного использования, площадь объекта оценки, Оценщик делает вывод, что величина ежегодной арендной платы за пользование земельным участком может находиться в диапазоне от 88 до 1390 рублей за 1 кв.м. (данные выборки сопоставимых объектов, представленной выше, в подразделе 2.4.7) до внесения корректировок.

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

### 3 ЭТАП. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ВКЛЮЧАЯ ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ РАСЧЕТОВ

#### 3.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

##### Затратный подход

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

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

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

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

##### Сравнительный подход

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

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

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

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

##### Доходный подход

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

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

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (п.23а ФСО №7).

### 3.2 **ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

#### **Обоснование выбора используемых подходов и методов**

##### **в рамках каждого из применяемых подходов к оценке права аренды земельного участка**

В настоящее время рыночная стоимость права собственности земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р (ред. от 31.07.2002г.).

В соответствии с «Методическими рекомендациями», Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

В соответствии с «Методическими рекомендациями» при оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка и метод предполагаемого использования.



#### **Методы оценки земли**

**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 рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В части оценки земли на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования.

**Метод капитализации земельной ренты** – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

**Вывод:** Для выполнения расчетов методом капитализации земельной ренты необходимо располагать информацией о прогнозируемых доходах, полученных от оцениваемого земельного участка. На дату оценки, в распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации по предложениям о сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемым, отвечающая репрезентативности. В связи с чем Оценщик с чел возможным применение метода капитализации земельной ренты в рамках доходного подхода.

**Метод остатка** – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;



- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

**Вывод:** метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Улучшения земельного участка соответствуют варианту наиболее эффективного использования. Разделение потока доходов может быть произведено лишь с использованием стоимости воспроизводства (замещения) улучшений, и стоимость земельного участка окажется равной разнице между результатом расчета доходным подходом единого объекта недвижимости и стоимости воспроизводства (замещения) улучшений. Что приведет к равенству результатов по затратному и доходному подходу для единого объекта недвижимости, одновременно нарушается один из основных принципов оценки – независимости подходов. Описанная последовательность действий по расчету стоимости методом остатка приведет к формальному результату стоимости земельного участка, и будет способствовать снижению достоверности результата в целом.

**Метод предполагаемого использования** – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Учитывая объем и достоверность доступной для использования в рамках того или иного метода рыночной информации, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого земельного участка, мы пришли к следующим выводам.

**Вывод:** метод предполагаемого использования в данном случае не может быть применен, поскольку на дату оценки, оценщик не располагал информацией, способной спрогнозировать будущие доходы, которые земельный участок способен приносить в будущем, а также связанные с ним расходы.

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

Применительно к оценке земельных участков затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание. Элементы затратного подхода, в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка, могут использоваться при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод выделения, метод распределения). Однако в рамках настоящего отчета оценке подлежит лишь сам земельный участок, без учета строений на нем.

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



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.

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

В части оценки земли на сравнительном подходе основаны: метод выделения, метод распределения и метод сравнения продаж.

**Метод выделения** – применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

- При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

**Вывод:** В данном случае, оценщику не представляется возможным применить метод выделения, поскольку по данным, доступным оценщику по состоянию на дату оценки, объект аренды не застроен объектами капитального строительства.

**Метод распределения** – применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Вывод:** В данном случае, оценщику не представляется возможным применить метод распределения, поскольку по данным, доступным оценщику по состоянию на дату оценки, объект аренды не застроен объектами капитального строительства.



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

Условие применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
- при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Применительно к данной оценке данное условие выполняется – на рынке представлено достаточное количество предложений сопоставимых объектов с объектом оценки.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

**Вывод:** Условием для применения метода сравнения продаж является наличие информации о ценах сделок (предложений) с земельными участками, сопоставимых по своим основным характеристикам с оцениваемым земельным участком. Данное условие не выполняется, в связи с чем не представляется возможным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

**Вывод:** Таким образом, учитывая все особенности сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, а также учитывая выводы, сделанные оценщиком о применимости методов оценки объекта оценки, для определения рыночной стоимости объекта оценки целесообразно применять метод капитализации земельной ренты в рамках доходного подхода.

Относительно определения величины арендной платы (ренты) за пользование рассматриваемым объектом недвижимости, заметим следующее: в распоряжении Оценщика имеется вся необходимая информация для применения метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для определения величины арендной платы (ренты) за один год в отношении рассматриваемого земельного участка

**Вывод:** Исходя из вышесказанного, Оценщик сделал мотивированный выбор в пользу сравнительного подхода для определения величины арендной платы (один год) в отношении рассматриваемого земельного участка, рассматриваемого в рамках настоящей оценки (метода сравнения продаж).

#### 4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

**Последовательность определения величины рыночной стоимости земельного участка методом капитализации ренты в рамках доходного подхода:**

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение ставки капитализации;
- расчет рыночной стоимости земли путем капитализации земельной ренты.

В свою очередь, расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, в рамках настоящей оценки будет определен Оценщиком методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Последовательность определения величины арендной платы за земельный участок представлен ниже.

**Последовательность определения величины арендной платы земельного участка методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода:**

- Выбор объектов-аналогов;
- Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки;
- Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок;
- Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки;
- Анализ достаточности и достоверности информации;
- Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

##### 4.1.1 ОПИСАНИЕ РАСЧЕТОВ, РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ



## ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

### 1. Выбор объектов-аналогов

**Объект - аналог** - 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. Основные характеристики объектов-аналогов, сведения о которых не предоставлены в объявлениях о продаже земельных участков, уточнялись путем интервьюирования лиц, подавших данные объявления. 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 соответствии с п. 22 ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

Объекты оценки и выбранные в процессе анализа объекты-аналоги относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав ценообразующих факторов.

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в приложении к настоящему отчету, в разделе 2.4.7, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;

Из всех предложений в выборке были отобраны 4 наиболее сопоставимых объекта-аналога.

В следующей таблице представлена исходная информация о сопоставимых объектах.

Стоимость аналогов определялась как рыночная цена предложения на открытом рынке точной копии или максимально близкого аналога в сопоставимый с датой оценки момент времени. Данные приведены в таблицах .

### Характеристика объектов-аналогов для земельного участка:



**Таблица 4-1. Выбор объектов-аналогов**

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Предмет аукциона	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Субъект права (организатор аукциона)	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ", г. Новый Уренгой	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ", г. Новый Уренгой	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ", г. Новый Уренгой	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ", г. Новый Уренгой
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения)	10.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	29.12.2020
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Открытый аукцион	Открытый аукцион	Открытый аукцион	Открытый аукцион
Извещение о проведении торгов №	101220/0995287/01	101220/0995287/01	101220/0995287/01	291220/0995287/01
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка	Служебные гаражи	Склады	Объекты дорожного сервиса	Склады
Местоположение	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона, панель Б	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбьяха
Кадастровый номер участка	89:11:010206:16	89:11:080201:6180	89:11:080201:7349	89:11:070101:3992
Площадь земельного участка, кв.м.	11309	1765	1500	3474
Срок аренды, мес.	54	32	32	66
Цена предложения (начальная цена аукциона), руб.	336 719,82	180 824,25	235 945,50	51 384,63
Результат проведения торгов (Цена договора в валюте лота), руб.	2 518 663,26	902 313,34	519 080,30	1 004 056,35
Победитель аукциона	Арсланбеков Эльдар Курашевич	ООО «Ямалконсорсинг»	Сейтекаев Артур Абдулкадырович	ООО «СеверСпецАвто»
Цена договора аренды, руб./кв.м./год	<b>223</b>	<b>511</b>	<b>346</b>	<b>289</b>



---

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48632998&amp;lotId=48633394&amp;prevPageN=9">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48632998&amp;lotId=48633394&amp;prevPageN=9</a>



**Таблица 4-2. Сравнение оцениваемых земельных участков с объектами-аналогами**

Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 28.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	29.12.2020	10.12.2020
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка	земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	Служебные гаражи	Склады	Склады	Служебные гаражи
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой,	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г.	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г.	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г.



		Западная промзона, панель Б	Новый Уренгой, район Коротчаево	Новый Уренгой, район Лимбьяха	Новый Уренгой, район Коротчаево
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Район города	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
Сопоставимость с оцениваемым объектом		Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)
Площадь земельного участка, кв.м.	1 874	11 309	1 765	3 474	1 500
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Цена права на заключение договора аренды, руб./год	-	2 518 663	902 313	1 004 056	519 080
Цена права на заключение договора аренд, руб./кв.м./год	-	223	511	289	346
Источник информации	-	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.htm">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.htm</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.htm">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.htm</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.htm">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.htm</a>



		ml?id=48199282&prevPageN=14	ml?id=48199282&prevPageN=14	48632998&lotId=48633394&prevPageN=9	ml?id=48199282&prevPageN=14
<b>Заключение</b>	-	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>			
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки №2</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>			
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 28.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	29.12.2020	10.12.2020
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности,	Служебные гаражи	Склады	Склады	Служебные гаражи



	коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок				
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона, панель Б	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбьяха	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Район города	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>		<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Площадь земельного участка, кв.м.	4	11 309	1 765	3 474	1 500
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>



Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Цена права на заключение договора аренды, руб./год	-	2 518 663	902 313	1 004 056	519 080
Цена права на заключение договора аренд, руб./кв.м./год	-	223	511	289	346
Источник информации	-	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48632998&amp;lotId=48633394&amp;prevPageN=9">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48632998&amp;lotId=48633394&amp;prevPageN=9</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>
<b>Заключение</b>	-	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки №3</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 28.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	29.12.2020	10.12.2020
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)



Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок	Служебные гаражи	Склады	Склады	Служебные гаражи
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона, панель Б	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбяха	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Район города	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо



Площадь земельного участка, кв.м.	35	11 309	1 765	3 474	1 500
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Цена права на заключение договора аренды, руб./год	-	2 518 663	902 313	1 004 056	519 080
Цена права на заключение договора аренд, руб./кв.м./год	-	223	511	289	346
Источник информации	-	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48632998&amp;lotId=48633394&amp;prevPageN=9">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48632998&amp;lotId=48633394&amp;prevPageN=9</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>
Заключение	-	Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов	Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов	Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов	Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки №4</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)



<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 28.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	29.12.2020	10.12.2020
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок	Служебные гаражи	Склады	Склады	Служебные гаражи
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой,	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбяха	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево



		Западная промзона, панель Б			
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Район города	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
Сопоставимость с оцениваемым объектом		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Площадь земельного участка, кв.м.	29	11 309	1 765	3 474	1 500
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Цена права на заключение договора аренды, руб./год	-	2 518 663	902 313	1 004 056	519 080
Цена права на заключение договора аренд, руб./кв.м./год	-	223	511	289	346
Источник информации	-	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>



				48632998&lotId=4863339 4&prevPageN=9	
<b>Заключение</b>	-	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>			
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки №5</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>			
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 28.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	29.12.2020	10.12.2020
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности,	Служебные гаражи	Склады	Склады	Служебные гаражи



	коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок				
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона, панель Б	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбьяха	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Район города	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь земельного участка, кв.м.	4	11 309	1 765	3 474	1 500
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>



Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Цена права на заключение договора аренды, руб./год	-	2 518 663	902 313	1 004 056	519 080
Цена права на заключение договора аренд, руб./кв.м./год	-	223	511	289	346
Источник информации	-	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48632998&amp;lotId=48633394&amp;prevPageN=9">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48632998&amp;lotId=48633394&amp;prevPageN=9</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>
<b>Заключение</b>	-	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки №6</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 28.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	29.12.2020	10.12.2020
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)



Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок	Служебные гаражи	Склады	Склады	Служебные гаражи
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона, панель Б	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбяха	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Район города	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо



Площадь земельного участка, кв.м.	25	11 309	1 765	3 474	1 500
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Цена права на заключение договора аренды, руб./год	-	2 518 663	902 313	1 004 056	519 080
Цена права на заключение договора аренд, руб./кв.м./год	-	223	511	289	346
Источник информации	-	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48632998&amp;lotId=48633394&amp;prevPageN=9">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48632998&amp;lotId=48633394&amp;prevPageN=9</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14">https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&amp;prevPageN=14</a>
<b>Заключение</b>	-	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>

## 2. Выбор элементов и единиц сравнения

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

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

Для земельных участков без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка;
- квадратный метр;
- сотка (100 кв.м.);
- гектар (10 000 кв.м.);
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 га площади земельных участков.

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

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

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки, фактор торга);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

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

## 3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок

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

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Для приведения объектов-аналогов к объектам оценки Оценщиком рассчитаны корректировки:

1. **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** В настоящей оценке передаваемые права объектов-аналогов и объекта оценки различаются. Передаваемые права объекта оценки – Долгосрочная аренда, у объектов-аналогов – краткосрочная аренда. Требуется введение корректировки. Корректировка на передаваемые права вносится в соответствии с: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

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

### Матрица корректирующих коэффициентов на передаваемые имущественные права

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

**Таблица 4-3. Шкала корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Объекты оценки №1, №2, №3, №4, №5, №6	Долгосрочная аренда	
Объект – аналог №1	краткосрочная аренда	1,120
Объект – аналог №2	краткосрочная аренда	1,120
Объект – аналог №3	краткосрочная аренда	1,120
Объект – аналог №4	краткосрочная аренда	1,120

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

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

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

Объект	Вид оплаты	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Объекты оценки №1, №2, №3, №4, №5, №6	Обычные (денежные средства)	
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000

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

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

**Таблица 4-5 Корректировка на условия продажи (предложения)**

Объект	Условия продажи (предложения)	Корректировка на условия продажи (предложения)
Объекты оценки №1, №2, №3, №4, №5, №6	Условия продажи типичные	
Объект – аналог №1	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия продажи типичные	1,000

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

*Изменения цен за период между датами сделки*

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

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

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

Таблица 4-6 Типичные сроки экспозиции

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

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

Таблица 4-7 Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Объекты оценки №1, №2, №3, №4, №5, №6	Дата оценки 28.12.2020	
Объект – аналог №1	10.12.2020	1,000
Объект – аналог №2	10.12.2020	1,000
Объект – аналог №3	29.12.2020	1,000
Объект – аналог №4	10.12.2020	1,000

#### **Наличие скидки к ценам предложений**

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

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

Таблица 4-8 Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Класс объектов	Среднее	Неактивный рынок	
		Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,80%	11,90%	27,70%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,40%	10,10%	24,60%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,90%	14,70%	33,10%
4. Земельные участки под МЖС	16,10%	9,50%	22,70%
5. Земельные участки под ИЖС	15,10%	8,50%	21,80%
6. Земельные участки под объекты рекреации	20,30%	12,90%	27,80%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,30%	11,60%	27,10%

Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты аналоги выставались без торга, это было бы обязательно указано в объявлении. В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты (права на заключение договоров аренды земельных участков), проданные с аукциона (открытый аукцион), в данных обстоятельствах торг отсутствует. Корректировка не вводилась.

Таблица 4-9 Корректировка на наличие скидки к ценам предложений



Объект	Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Объекты оценки №1, №2, №3, №4, №5, №6	Право аренды (действующий договор аренды)	
Объект – аналог №1	Право аренды (состоявшийся аукцион)	1,000
Объект – аналог №2	Право аренды (состоявшийся аукцион)	1,000
Объект – аналог №3	Право аренды (состоявшийся аукцион)	1,000
Объект – аналог №4	Право аренды (состоявшийся аукцион)	1,000

#### Класс и категория земельного участка

Категория оцениваемых земельных участков – земли населенных пунктов, как и у подобранных объектов-аналогов. Разрешенное использование земельных участков (объекты оценки) – Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок». У объектов-аналогов разрешенное использование - аналогичное. По данным элементам сравнения введение корректировки не требуется. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 4-10 Корректировка на класс земельного участка

Объект	Категория земель	Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка	Корректировка на категорию земель и класс земельного участка
Объект оценки №1 (кадастровый номер: 89:11:050103:3028)	Земли населенных пунктов	земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	
Объект – аналог №1	Земли населенных пунктов	Служебные гаражи	1,000
Объект – аналог №2	Земли населенных пунктов	Склады	1,000
Объект – аналог №3	Земли населенных пунктов	Склады	1,000
Объект – аналог №4	Земли населенных пунктов	Служебные гаражи	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый номер: 89:11:050103:3030)	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок	
Объект – аналог №1	Земли населенных пунктов	Служебные гаражи	1,000
Объект – аналог №2	Земли населенных пунктов	Склады	1,000
Объект – аналог №3	Земли населенных пунктов	Склады	1,000
Объект – аналог №4	Земли населенных пунктов	Служебные гаражи	1,000
Объект оценки №3 (кадастровый номер: 89:11:050103:3031)	-	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок	
Объект – аналог №1	Земли населенных пунктов	Служебные гаражи	1,000
Объект – аналог №2	Земли населенных пунктов	Склады	1,000
Объект – аналог №3	Земли населенных пунктов	Склады	1,000
Объект – аналог №4	Земли населенных пунктов	Служебные гаражи	1,000



Объект оценки №4 (кадастровый номер: 89:11:050103:3032)	Оценивается как незастроенный	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок	
Объект – аналог №1	Земли населенных пунктов	Служебные гаражи	1,000
Объект – аналог №2	Земли населенных пунктов	Склады	1,000
Объект – аналог №3	Земли населенных пунктов	Склады	1,000
Объект – аналог №4	Земли населенных пунктов	Служебные гаражи	1,000
Объект оценки №5 (кадастровый номер: 89:11:050103:3033)	-	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок	
Объект – аналог №1	Земли населенных пунктов	Служебные гаражи	1,000
Объект – аналог №2	Земли населенных пунктов	Склады	1,000
Объект – аналог №3	Земли населенных пунктов	Склады	1,000
Объект – аналог №4	Земли населенных пунктов	Служебные гаражи	1,000
Объект оценки №6 (кадастровый номер: 89:11:050103:3034)	Обычные (денежные средства)	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок	
Объект – аналог №1	Земли населенных пунктов	Служебные гаражи	1,000
Объект – аналог №2	Земли населенных пунктов	Склады	1,000
Объект – аналог №3	Земли населенных пунктов	Склады	1,000
Объект – аналог №4	Земли населенных пунктов	Служебные гаражи	1,000

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

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

2. Анализ влияния местоположения земельного участка на стоимость выполнен на основании:

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

Таблица 4-11 **Корректировка на местоположение**

Объект	Характеристики местоположения		Корректировка на местоположение
Объекты оценки №1, №2, №3, №4, №5, №6	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	



Объект – аналог №1	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона, панель Б	(V) Окраины городов, промзоны	1,150
Объект – аналог №2	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	(V) Окраины городов, промзоны	1,150
Объект – аналог №3	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбьяха	(V) Окраины городов, промзоны	1,150
Объект – аналог №4	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	(V) Окраины городов, промзоны	1,150

**Статус населенного пункта.** Местоположение недвижимости - наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. Как отмечалось выше, в каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Основная информация о типовых территориальных зонах в пределах региона приведена в разделе 4.2.1, классификация типовых территориальных зон содержится в таблице 6 (Источник информации [26]).

В данном разделе приводятся соответствующие территориальные коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса. В соответствии с общей концепцией справочника значения коэффициентов приводятся в виде интервалов и гистограмм, отражающих их распределение внутри интервалов, а также данные по категориям городов России. При выборе конкретного значения корректировки для каждой типовой зоны следует учитывать влияние других факторов, которые также оказывают влияние на соотношение цен. Данные факторы приводятся после справочной информации.

Объект оценки расположен в г. Новый Уренгой, который можно отнести к категории «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра». Подобренные объекты-аналоги расположены в г. Новый Уренгой, который можно отнести к категории «Областной центр».

### 3. Анализ влияния местоположения земельного участка, в зависимости от статуса населенного пункта, на стоимость выполнен на основании:

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

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в одном населенном пункте – г. Новый Уренгой, корректировка на статус населенного пункта не требуется.

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

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

$$y = 5,691^{-0,189}x$$

#### Формула 4-1

где у – удельный показатель,

х – площадь, кв. м.

Таблица 4-12 Корректировка на площадь земельного участка

Объект	Площадь земельного участка, кв.м.	у	Корректировка на площадь земельного участка
Объект оценки №1 (кадастровый номер: 89:11:050103:3028)	1 874	1369,73	
Объект – аналог №1	11 309	975,19	1,405
Объект – аналог №2	1 765	1385,33	0,989



Объект – аналог №3	3 474	1218,91	1,124
Объект – аналог №4	1 500	1428,59	0,959
Объект оценки №2 (кадастровый номер: 89:11:050103:3030)	4	4379,25	
Объект – аналог №1	11 309	975,19	4,491
Объект – аналог №2	1 765	1385,33	3,161
Объект – аналог №3	3 474	1218,91	3,593
Объект – аналог №4	1 500	1428,59	3,065
Объект оценки №3 (кадастровый номер: 89:11:050103:3031)	35	2906,43	
Объект – аналог №1	11 309	975,19	2,980
Объект – аналог №2	1 765	1385,33	2,098
Объект – аналог №3	3 474	1218,91	2,384
Объект – аналог №4	1 500	1428,59	2,034
Объект оценки №4 (кадастровый номер: 89:11:050103:3032)	29	3011,59	
Объект – аналог №1	11 309	975,19	3,088
Объект – аналог №2	1 765	1385,33	2,174
Объект – аналог №3	3 474	1218,91	2,471
Объект – аналог №4	1 500	1428,59	2,108
Объект оценки №5 (кадастровый номер: 89:11:050103:3033)	4	4379,25	
Объект – аналог №1	11 309	975,19	4,491
Объект – аналог №2	1 765	1385,33	3,161
Объект – аналог №3	3 474	1218,91	3,593
Объект – аналог №4	1 500	1428,59	3,065
Объект оценки №6 (кадастровый номер: 89:11:050103:3034)	25	3097,26	
Объект – аналог №1	11 309	975,19	3,176
Объект – аналог №2	1 765	1385,33	2,236
Объект – аналог №3	3 474	1218,91	2,541
Объект – аналог №4	1 500	1428,59	2,168

**Наличие коммуникаций на земельном участке.** По данному элементу сравнения оцениваемый земельный участок и подобранные объекты-аналоги не сопоставимы. Необходимо внесение корректировки.

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

**Таблица 4-13. Значения корректировок, усредненные по городам России на наличие коммуникаций**

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

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



Объект	Наличие коммуникаций на земельном участке	Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке
Объекты оценки №1, №2, №3, №4, №5, №6	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	
Объект – аналог №1	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,000
Объект – аналог №2	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,000
Объект – аналог №3	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,000
Объект – аналог №4	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,000

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

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

Таблица 4-15 Корректировка на наличие улучшений

Объект	Наличие улучшений	Корректировка на наличие улучшений
Объекты оценки №1, №2, №3, №4, №5, №6	Оценивается как незастроенный	
Объект – аналог №1	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №2	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №3	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №4	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000

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

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

$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i$$

Формула 4-2

где **P<sub>ск</sub>** – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед.изм.;

**P<sub>n</sub>** – первоначальная цена n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;

**K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub>, ... K<sub>i</sub>** – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога.



**Таблица 4-16. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки**

Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена, руб.	-	2 518 663	902 313	1 004 056	519 080
Цена, руб./кв.м./год	-	223	511	289	346
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Корректирующий коэффициент	-	1,120	1,120	1,120	1,120
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 28.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	29.12.2020	10.12.2020
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка	земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	Служебные гаражи	Склады	Склады	Служебные гаражи
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000



Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		249	573	324	388
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона, панель Б	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбяха	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево
Местонахождение	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
Корректирующий коэффициент	-	1,150	1,150	1,150	1,150
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	287	658	372	446
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		287	658	372	446
Площадь земельного участка, кв.м.	1 874	11 309	1 765	3 474	1 500
Корректирующий коэффициент		1,405	0,989	1,124	0,959
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		403	651	418	427
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		403	651	418	427
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в	Отсутствуют зарегистрированные в	Отсутствуют зарегистрированные в	Отсутствуют зарегистрированные в



		установленном порядке строения	установленном порядке строения	установленном порядке строения	установленном порядке строения
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год</b>		<b>403</b>	<b>651</b>	<b>418</b>	<b>427</b>
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки №2</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Цена, руб.	-	2 518 663	902 313	1 004 056	519 080
Цена, руб./кв.м./год	-	223	511	289	346
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Корректирующий коэффициент	-	1,120	1,120	1,120	1,120
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		249	573	324	388
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 28.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	29.12.2020	10.12.2020
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		249	573	324	388
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Категория земель	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и	Служебные гаражи	Склады	Служебные гаражи	Склады



	сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок				
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		249	573	324	388
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона, панель Б	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбьяха	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево
Местонахождение	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
Корректирующий коэффициент	-	1,150	1,150	1,150	1,150
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	287	658	372	446
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		287	658	372	446
Площадь земельного участка, кв.м.	4	11 309	1 765	4 745	3 474
Корректирующий коэффициент		4,491	3,161	3,593	3,065
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		1288	2081	1337	1366
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением,	Обеспечен электроснабжением,	Обеспечен электроснабжением,	Обеспечен электроснабжением,	Обеспечен электроснабжением,



	газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)				
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		1288	2081	1337	1366
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения			
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год</b>		<b>1288</b>	<b>2081</b>	<b>1337</b>	<b>1366</b>
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки №3</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Цена, руб.	-	2 518 663	902 313	1 004 056	519 080
Цена, руб./кв.м./год	-	223	511	289	346
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Корректирующий коэффициент	-	1,120	1,120	1,120	1,120
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)				
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Условия продажи	Условия продажи типичные				
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		249	573	324	388
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 28.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	29.12.2020	10.12.2020
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		249	573	324	388



Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Категория земель	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок	Служебные гаражи	Склады	Служебные гаражи	Склады
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона, панель Б	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбьяха	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево
Местонахождение	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
Корректирующий коэффициент	-	1,150	1,150	1,150	1,150
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	287	658	372	446
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей	(II) Населенные пункты в ближайшей	(II) Населенные пункты в ближайшей	(II) Населенные пункты в ближайшей	(II) Населенные пункты в ближайшей



	окрестности областного центра				
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		287	658	372	446
Площадь земельного участка, кв.м.	35	11 309	1 765	4 745	3 474
Корректирующий коэффициент		2,980	2,098	2,384	2,034
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		855	1381	888	907
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)				
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		855	1381	888	907
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год</b>		<b>855</b>	<b>1381</b>	<b>888</b>	<b>907</b>
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки №4</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Цена, руб.	-	2 518 663	902 313	1 004 056	519 080
Цена, руб./кв.м./год	-	223	511	289	346
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Корректирующий коэффициент	-	1,120	1,120	1,120	1,120
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)				
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388



Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		249	573	324	388
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 28.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	29.12.2020	10.12.2020
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		249	573	324	388
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Категория земель	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок	Служебные гаражи	Склады	Служебные гаражи	Склады
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		249	573	324	388
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой,	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбяха	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево



		Западная промзона, панель Б			
Местонахождение	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(V) Окраины городов, промзоны			
Корректирующий коэффициент	-	1,150	1,150	1,150	1,150
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	287	658	372	446
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		287	658	372	446
Площадь земельного участка, кв.м.	29	11 309	1 765	4 745	3 474
Корректирующий коэффициент		3,088	2,174	2,471	2,108
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		886	1431	920	940
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		886	1431	920	940
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения			
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		<b>886</b>	<b>1431</b>	<b>920</b>	<b>940</b>
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки №5</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Цена, руб.	-	2 518 663	902 313	1 004 056	519 080



Цена, руб./кв.м./год	-	223	511	289	346
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Корректирующий коэффициент	-	1,120	1,120	1,120	1,120
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 28.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	29.12.2020	10.12.2020
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Категория земель	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного	Служебные гаражи	Склады	Служебные гаражи	Склады



	снабжения сбыта и заготовок				
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		249	573	324	388
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона, панель Б	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбяха	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево
Местонахождение	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
Корректирующий коэффициент	-	1,150	1,150	1,150	1,150
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	287	658	372	446
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		287	658	372	446
Площадь земельного участка, кв.м.	4	11 309	1 765	4 745	3 474
Корректирующий коэффициент		4,491	3,161	3,593	3,065
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		1288	2081	1337	1366
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000



Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		1288	2081	1337	1366
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения			
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год</b>		<b>1288</b>	<b>2081</b>	<b>1337</b>	<b>1366</b>
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки №6</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Цена, руб.	-	2 518 663	902 313	1 004 056	519 080
Цена, руб./кв.м./год	-	223	511	289	346
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Корректирующий коэффициент	-	1,120	1,120	1,120	1,120
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		249	573	324	388
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 28.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	29.12.2020	10.12.2020
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		249	573	324	388
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)	Цена сделки (аукцион)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	249	573	324	388
Категория земель	земельные участки, предназначенные для	Служебные гаражи	Склады	Служебные гаражи	Склады



	размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально- технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок				
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		249	573	324	388
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона, панель Б	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбьяха	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Коротчаево
Местонахождение	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны
Корректирующий коэффициент	-	1,150	1,150	1,150	1,150
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год	-	287	658	372	446
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		287	658	372	446
Площадь земельного участка, кв.м.	25	11 309	1 765	4 745	3 474
Корректирующий коэффициент		3,176	2,236	2,541	2,168



Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		911	1472	946	966
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год		911	1472	946	966
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения			
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Стоимость после корректировки, руб./кв.м./год</b>		<b>911</b>	<b>1472</b>	<b>946</b>	<b>966</b>

### 3. Анализ достаточности и достоверности информации

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки. Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с указанием владельца сайта и его реквизитов, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если в качестве источника информации выступала информация, опубликованная на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», не обеспечена свободным доступом, к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad \text{Формула 4-3}$$

где:  $\sigma$  - среднееквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчет среднееквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}} \quad \text{Формула 4-4}$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$ –  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

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

где  $d$  – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

$P_i$ –  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб./кв.м.

$P_{cp}$  – средневзвешенное значение в выборке, руб./кв.м.

Таблица 4-17 Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки

Объект оценки №1					
Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднееквадратическое отклонение, руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Объект – аналог №1	403	474,91	117,86	24,82%	-15%
Объект – аналог №2	651				37%
Объект – аналог №3	418				-12%
Объект – аналог №4	427				-10%



Объект оценки №2					
Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Объект – аналог №1	1 288	1 518,35	376,81	24,82%	-15%
Объект – аналог №2	2 081				37%
Объект – аналог №3	1 337				-12%
Объект – аналог №4	1 366				-10%
Объект оценки №3					
Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Объект – аналог №1	855	1 007,70	250,08	24,82%	-15%
Объект – аналог №2	1 381				37%
Объект – аналог №3	888				-12%
Объект – аналог №4	907				-10%
Объект оценки №4					
Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Объект – аналог №1	886	1 044,16	259,13	24,82%	-15%
Объект – аналог №2	1 431				37%
Объект – аналог №3	920				-12%
Объект – аналог №4	940				-10%
Объект оценки №5					
Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Объект – аналог №1	1 288	1 518,35	376,81	24,82%	-15%
Объект – аналог №2	2 081				37%
Объект – аналог №3	1 337				-12%
Объект – аналог №4	1 366				-10%
Объект оценки №6					
Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Объект – аналог №1	911	1 073,87	266,50	24,82%	-40%
Объект – аналог №2	1 472				-3%
Объект – аналог №3	946				-38%
Объект – аналог №4	966				-36%

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

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

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

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



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

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

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

Формула 4-6

где:  $B_i$  – вес  $i$ -го объекта-аналога;

$K_i$  – абсолютная величина валовой корректировки  $i$ -го объекта-аналога;

$K_{ij}$  – величина  $j$ -й корректировки  $i$ -го объекта-аналога;

$BK_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов;

$m$  – количество корректировок.

Таблица 4-18 Определение стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

Объект оценки №1				
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Исходная стоимость, руб./кв.м.	223	511	346	346
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	403	651	427	427
Общая чистая коррекция, руб.	-180	-140	-81	-81
в % от цены продажи	-80,9	-27,3	-44,7	-23,5
Общая валовая коррекция, руб.	180,2	154,6	129,3	118,0
в % от цены продажи	-80,91	-27,35	-44,74	-23,49
Вес объекта-аналога	0,542	0,845	0,747	0,867
<b>Весовой коэффициент объекта-аналога</b>	<b>0,181</b>	<b>0,282</b>	<b>0,249</b>	<b>0,289</b>
Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./кв.м./год	483,70			
Количество ед. измерения оцениваемого земельного участка, кв.м.	1874			
Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./год	907 000			
Объект оценки №2				
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Исходная стоимость, руб./кв.м.	223	511	346	346
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	1 288	2 081	1 366	1 366
Общая чистая коррекция, руб.	-1 065	-1 570	-1 020	-1 020
в % от цены продажи	-478,4	-307,2	-362,7	-294,8
Общая валовая коррекция, руб.	3 641,8	5 733,2	1 048,4	1 020,3
в % от цены продажи	-478,39	-307,16	-362,75	-294,83
Вес объекта-аналога	0,669	0,787	0,749	0,796
<b>Весовой коэффициент объекта-аналога</b>	<b>0,223</b>	<b>0,262</b>	<b>0,250</b>	<b>0,265</b>



Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./кв.м./год	<b>1529,34</b>			
Количество ед. измерения оцениваемого земельного участка, кв.м.	<b>4</b>			
Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./год	<b>7 000</b>			
<b>Объект оценки №3</b>				
<b>Показатель</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Исходная стоимость, руб./кв.м.	223	511	346	346
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	855	1 381	907	907
Общая чистая коррекция, руб.	-632	-870	-561	-561
в % от цены продажи	-283,9	-170,2	-207,1	-162,0
Общая валовая коррекция, руб.	2 342,1	3 633,1	598,6	560,7
в % от цены продажи	-283,87	-170,22	-207,12	-162,04
Вес объекта-аналога	0,655	0,793	0,748	0,803
<b>Весовой коэффициент объекта-аналога</b>	<b>0,218</b>	<b>0,264</b>	<b>0,249</b>	<b>0,268</b>
Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./кв.м./год	<b>1016,19</b>			
Количество ед. измерения оцениваемого земельного участка, кв.м.	<b>35</b>			
Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./год	<b>36 000</b>			
<b>Объект оценки №4</b>				
<b>Показатель</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Исходная стоимость, руб./кв.м.	223	511	346	346
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	886	1 431	940	940
Общая чистая коррекция, руб.	-663	-920	-594	-594
в % от цены продажи	-297,8	-180,0	-218,2	-171,5
Общая валовая коррекция, руб.	2 434,9	3 783,1	630,7	593,6
в % от цены продажи	-297,76	-180,00	-218,23	-171,52
Вес объекта-аналога	0,657	0,793	0,748	0,802
<b>Весовой коэффициент объекта-аналога</b>	<b>0,219</b>	<b>0,264</b>	<b>0,249</b>	<b>0,267</b>
Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./кв.м./год	<b>1052,81</b>			
Количество ед. измерения оцениваемого земельного участка, кв.м.	<b>29</b>			



Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./год	<b>31 000</b>			
<b>Объект оценки №5</b>				
<b>Показатель</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Исходная стоимость, руб./кв.м.	223	511	346	346
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	1 288	2 081	1 366	1 366
Общая чистая коррекция, руб.	-1 065	-1 570	-1 020	-1 020
в % от цены продажи	-478,4	-307,2	-362,7	-294,8
Общая валовая коррекция, руб.	3 641,8	5 733,2	1 048,4	1 020,3
в % от цены продажи	-478,39	-307,16	-362,75	-294,83
Вес объекта-аналога	0,669	0,787	0,749	0,796
<b>Весовой коэффициент объекта-аналога</b>	<b>0,223</b>	<b>0,262</b>	<b>0,250</b>	<b>0,265</b>
Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./кв.м./год	<b>1529,34</b>			
Количество ед. измерения оцениваемого земельного участка, кв.м.	<b>4</b>			
Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./год	<b>7 000</b>			
<b>Объект оценки №6</b>				
<b>Показатель</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Исходная стоимость, руб./кв.м.	223	511	346	346
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	911	1 472	966	966
Общая чистая коррекция, руб.	-688	-961	-620	-620
в % от цены продажи	-309,1	-188,0	-227,3	-179,2
Общая валовая коррекция, руб.	2 510,5	3 905,2	656,9	620,3
в % от цены продажи	-309,07	-187,97	-227,28	-179,25
Вес объекта-аналога	0,658	0,792	0,748	0,802
<b>Весовой коэффициент объекта-аналога</b>	<b>0,219</b>	<b>0,264</b>	<b>0,249</b>	<b>0,267</b>
Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./кв.м./год	<b>1082,65</b>			
Количество ед. измерения оцениваемого земельного участка, кв.м.	<b>25</b>			
Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./год	<b>28 000</b>			

Полученные коэффициенты вариации скорректированной выборки считаются удовлетворительным (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до



20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения выбросов по минимумам и максимумам<sup>7</sup>.

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

#### 4. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода:

Таким образом, величина земельной ренты в год за объект оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на дату оценки (28 декабря 2020 года) составляет округленно по математическим правилам округления:

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./год
1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, площадь: 1874 кв.м., занятый зданием: «Дом электронной техники», кадастровый номер: 89:11:050103:3028, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	907 000,00
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3030, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	7 000,00
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 35 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3031, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	36 000,00
4	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 29 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3032, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	31 000,00
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3033, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	7 000,00
6	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений	28 000,00

<sup>7</sup> Источник информации: С. В. Грибовский, С. А. Сивец. Математические методы оценки стоимости недвижимости имущества; под ред. С. В. Грибовского, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.



№ п/п	Наименование объекта	Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./год
	промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 25 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3034, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	

#### 4.2 ОПИСАНИЕ РАСЧЕТОВ, РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Метод капитализации дохода (земельной ренты) основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации, т.е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства земельного капитала.

Расчеты стоимости земли методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы:

Стоимость земли = Годовая арендная плата / Коэффициент капитализации

##### Расчет ставки 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.

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:

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

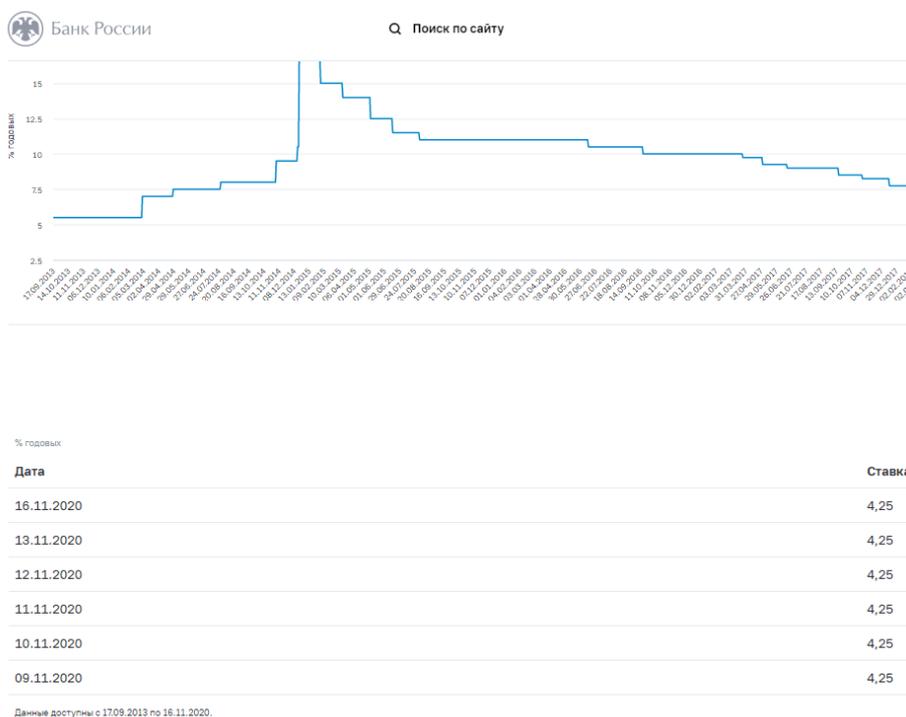
Где:  $R_0$  — безрисковая ликвидная ставка

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

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

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

Безрисковая ставка. В качестве безрисковой ставки принята ключевая ставка ЦБ РФ на дату оценки – 4,25%.



Скриншот сайта Центрального банка Российской Федерации(источник информации: [https://cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/) [электронный ресурс])

**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 поблизости 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<sub>нелв</sub>** 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.

**Факторы риска**

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный						1				
Изменение федерального или местного законодательств	Динамичный				1						
<b>Несистематический риск</b>											



Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1							
Ускоренный износ сооружения	Статичный			1							
Финансовые проверки	Статичный					1					
Действия сопутствующих фирм	Статичный				1						
Неполучение арендных платежей	Статичный							1			
Неэффективный менеджмент	Статичный						1				
Криминогенные факторы	Статичный			1							
Количество наблюдений		0	0	3	2	2	2	1	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	9	8	10	12	7	0	0	0
Сумма		46									
Количество факторов		10									
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>4,6</b>									

**Премия за низкую ликвидность** Размер премии определяются необходимыми временными затратами на реализацию объекта недвижимости.

Согласно анализу рынка, произведенного оценщиком, средний срок экспозиции по сдаче в аренду объектов недвижимого имущества, сопоставимого с рассматриваемым в рамках настоящей оценки, составляет 6 месяцев.

Таким образом, премия за низкую ликвидность определяется следующим образом:

$$\text{Премия за низкую ликвидность} = \frac{4.25\% \times 6}{12} = 2,125\%$$

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

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](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, в рамках настоящей оценки размер премии за инвестиционный менеджмент, принят оценщиком принят на уровне среднего значения 3%

Таким образом ставка капитализации будет равна:

$$R = 4,25\% + 4,6\% + 2,125\% + 3\% = 13,975\%$$

**Таблица 4-19. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты**

Расчет стоимости Объекта оценки №1 доходным подходом

Показатель	Значение
Величина годовой земельной ренты, руб.	907 000
Коэффициент капитализации, %	0,13975
<b>Величина рыночной стоимости земельного участка, с учетом округления, руб.</b>	<b>6 491 000</b>

Расчет стоимости Объекта оценки №2 доходным подходом

Показатель	Значение
Величина годовой земельной ренты, руб.	7 000
Коэффициент капитализации, %	0,13975
<b>Величина рыночной стоимости земельного участка, с учетом округления, руб.</b>	<b>51 000</b>

Расчет стоимости Объекта оценки №3 доходным подходом

Показатель	Значение
Величина годовой земельной ренты, руб.	36 000
Коэффициент капитализации, %	0,13975
<b>Величина рыночной стоимости земельного участка, с учетом округления, руб.</b>	<b>258 000</b>

Расчет стоимости Объекта оценки №4 доходным подходом

Показатель	Значение



Величина годовой земельной ренты, руб.	31 000
Коэффициент капитализации, %	0,13975
<b>Величина рыночной стоимости земельного участка, с учетом округления, руб.</b>	<b>222 000</b>

**Расчет стоимости Объекта оценки №5 доходным подходом**

Показатель	Значение
Величина годовой земельной ренты, руб.	7 000
Коэффициент капитализации, %	0,13975
<b>Величина рыночной стоимости земельного участка, с учетом округления, руб.</b>	<b>51 000</b>

**Расчет стоимости Объекта оценки №6 доходным подходом**

Показатель	Значение
Величина годовой земельной ренты, руб.	28 000
Коэффициент капитализации, %	0,13975
<b>Величина рыночной стоимости земельного участка, с учетом округления, руб.</b>	<b>201 000</b>

Вывод по стоимости, полученной в рамках доходного подхода. Таким образом, в результате проведенного расчета в рамках доходного подхода методом капитализации ренты, рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на дату оценки (28.12.2020) составляет округленно по математическим правилам округления:

**7 274 000 (Семь миллионов двести семьдесят четыре тысячи рублей), в том числе:**

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по доходному подходу, руб.
1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, площадь: 1874 кв.м., занятый зданием: «Дом электронной техники», кадастровый номер: 89:11:050103:3028, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	6 491 000
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3030, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	51 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 35 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3031, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	258 000
4	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 29 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3032, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	222 000
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3033, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	51 000



6	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 25 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3034, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	201 000
---	--	---------

## 5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОКС С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

*Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.*

При расчете рыночной стоимости Объекта Оценки оценщиком был применен один подход к оценке – доходный, согласования результатов оценки по подходам не требуется.

### 5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

*Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3).*

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на 28 декабря 2020г., составляет:

**7 274 000 (Семь миллионов двести семьдесят четыре тысячи рублей),**  
В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, площадь: 1874 кв.м., занятый зданием: «Дом электронной техники», кадастровый номер: 89:11:050103:3028, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	<b>6 491 000</b>
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3030, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	<b>51 000</b>
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 35 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3031, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	<b>258 000</b>
4	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 29 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3032, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	<b>222 000</b>



5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 4 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3033, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	51 000
6	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок, площадь: 25 кв.м., занятый сооружением: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:3034, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	201 000

Подпись оценщика,  
проводившего оценку



Лумпов И.А. \_\_\_\_\_

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438.

**ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

Оценочная деятельность	Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. (ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п.3 ФСО № 3).
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п.3 ФСО № 2)
Результат оценки	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (п.4 ФСО №2)
Рыночная стоимость	Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"><li>— одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li><li>— стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li><li>— объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li><li>— цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li><li>— платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li></ul> (ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
Ликвидационная стоимость	Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
Цена	Цена – это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (п.4 ФСО №1).
Стоимость объекта оценки	Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (п.5 ФСО №1).
Затраты	Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки (п.9, ФСО №1)
Итоговая величина	Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при



стоимости объекта оценки	использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6 ФСО №1).
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).
Дата определения стоимости	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).
Допущение	Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п.9 ФСО №1).
Объект-аналог	Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (п.10 ФСО №1)
Подход к оценке	Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).
Затратный подход	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п.18 ФСО №1).
Сравнительный подход	Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО № №1).
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).



## 6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы:

4. Гражданский кодекс Российской Федерации:
  - a. Часть первая от 30 ноября 1994г. N 51-ФЗ
  - b. Часть вторая от 26 января 1996г. N 14-ФЗ
  - c. Часть третья от 26 ноября 2001г. N 146-ФЗ (с изменением и дополнениями)
5. Налоговый кодекс Российской Федерации:
  - a. Часть первая от 31 июля 1998г. N 146-ФЗ
  - b. Часть вторая от 5 августа 2000г. N 117-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
6. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями.
7. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета).
8. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №297.
9. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №298.
10. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №299.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
12. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).
13. Европейские стандарты оценки ЕСО 2009 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Методическая литература:

14. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.
15. Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-ва «МКС», 2007 г.
16. Грегори А. Стратегическая оценка компаний: практическое руководство/А. Грегори; Пер. с англ. Л.И. Лопатников. - М.: КВИНТО-КОНСАЛТИНГ, 2003.-224 с.
17. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндарова М.А., Тазикина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544с.
18. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.
19. Лейфер Л. А. О методе прямой капитализации и обобщенной модели Инвуда // Вопросы оценки. 2006. №3.
20. Учебник «Оценка бизнеса» Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, С.А. Ленская, «Финансы и статистика», Москва, 2009.
21. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
22. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб, 1997.г.
23. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. — СПб.: Техно-балт, 1995.г.
24. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. – СПб: Издательство «МКС», 2000 г.
25. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М: Дело ЛТД, 1995.г.
26. "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7)", ООО "ИНФОРМ-Оценка", Лейфер Л.А., г. Н. Новгород, 2017г.
27. Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
28. Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики



- объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
29. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
  30. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
  31. Справочник оценщика недвижимости – 2017, Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2017, под ред. Лейфера Л.А.
  32. Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; сайт: <https://statrielt.ru>.
  33. «Методика определения физического износа гражданских зданий», Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404, Москва-1970.
  34. Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990г. №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».
  35. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 1 января 2002 года N 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (с изменениями на 28 апреля 2018 года).



**7 ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**МАТЕРИАЛЫ И РАСПЕЧАТКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ**

**Копия интернет-страниц с предложениями (публичным офертами) по передаче земельных участков на праве краткосрочной аренды**

Дата формирования 24.02.2021 08:11

<http://torgi.gov.ru>

Страница 1 из 17

**Извещение о проведении торгов № 291220/0995287/01**

<i>Форма проведения торгов:</i>	Открытый аукцион
<i>Сайт размещения извещения:</i>	<a href="http://torgi.gov.ru/">http://torgi.gov.ru/</a>
<i>Количество лотов:</i>	6
<i>Дата создания извещения:</i>	29.12.2020
<i>Дата публикации извещения:</i>	29.12.2020
<i>Дата последнего изменения:</i>	11.02.2021
<b>Контактная информация организатора торгов</b>	
<i>Наименование организации:</i>	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ"
<i>Адрес:</i>	629300, АО ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ, Г НОВЫЙ УРЕНГОЙ, ПР-КТ ЛЕНИНГРАДСКИЙ, д. 5, корп. Б
<i>Телефон:</i>	(3494)94-48-13
<i>Факс:</i>	-
<i>E-mail:</i>	GCIO@nur.yanao.ru
<i>Контактное лицо:</i>	Шуваева Надежда Евгеньевна
<b>Условия проведения торгов</b>	
<i>Дата и время начала приема заявок:</i>	29.12.2020 16:00
<i>Дата и время окончания приема заявок:</i>	04.02.2021 17:00
<i>Порядок и место подачи заявок:</i>	Прием заявок и прилагаемых к ним документов осуществляется с момента опубликования настоящего сообщения - в рабочие дни с 9-00 до 17-00, с перерывом на обед с 12-30 до 14-00. Заявки на участие принимаются по адресу: ЯНАО, г. Новый Уренгой, пр-т Ленинградский, д. 5б, каб. № 112. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается заявителю в день ее поступления. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.
<i>Требования к содержанию и форме заявок:</i>	Заявка на участие в аукционе предоставляется по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата



*Порядок проведения аукциона:*

задатка в 2-х экземплярах. Заявитель подает заявку на участие в аукционе в письменном виде. Текст должен быть четко пропечатан. Исправления в документах не допускаются, за исключением исправлений, скрепленных печатью и заверенных подписью уполномоченного лица.

Аукцион проводится в следующем порядке:

а) аукцион ведет аукционист; б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начального размера ежегодной арендной платы, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона; в) участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают после оглашения аукционистом начального размера ежегодной арендной платы и каждого очередного размера ежегодной арендной платы в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером ежегодной арендной платы; г) каждый последующий размер ежегодной арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущего размера ежегодной арендной платы на «шаг аукциона».....; Участник аукциона вправе предложить более высокую цену предмета аукциона кратную «шагу аукциона» без соблюдения порядка «пошагового» увеличения начальной цены аукциона. В данном случае аукционист назначает следующий размер ежегодной арендной платы путем увеличения заявленной участником аукциона цены предмета



аукциона на «шаг аукциона»; д) при отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названным аукционистом размером ежегодной арендной платы, аукционист повторяет этот размер ежегодной арендной платы 3 раза. Если после троекратного объявления очередного размера ежегодной арендной платы ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер карточки которого был назван аукционистом последним; е) по завершении аукциона аукционист объявляет решение о победителе аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и называет размер ежегодной арендной платы. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок. Подробный порядок проведения аукциона указан в информационном сообщении.

*Дата и время проведения аукциона:*

10.02.2021 10:25

*Место проведения аукциона:*

ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Советский, д. 3, Администрация города Новый Уренгой, каб. 404.

#### ***Реестр изменений***

<b>Дата и время изменения</b>	<b>Суть изменения</b>
11.02.2021 15:54	Изменен результат торгов по лоту №3
11.02.2021 15:46	Изменен результат торгов по лоту №2
11.02.2021 15:36	Изменен результат торгов по лоту №1
11.02.2021 15:29	Изменен результат торгов по лоту №4
11.02.2021 15:21	Изменен результат торгов по лоту №5
11.02.2021 15:16	Изменен результат торгов по лоту №6



Дата формирования 24.02.2021 08:11

<http://torgi.gov.ru>

Страница 4 из 17

***Реестр разъяснений***

***Запросов на разъяснение не поступало.***

***Реестр протоколов***

***По торгам не внесены протоколы.***

***Реестр жалоб***

***Жалоб по торгам не зарегистрировано.***



Дата формирования 24.02.2021 08:11

<http://torgi.gov.ru>

Страница 5 из 17

**Лот № 1**

<i>Статус:</i>	Состоявшийся
<b><i>Общая информация по лоту:</i></b>	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Неразграниченная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	распоряжение заместителя Главы Администрации города, главного архитектора муниципального образования города Новый Уренгой от 11.08.2020 № 809-рз «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения (строительства) объектов коммунально-складского назначения»
<i>Кадастровый номер:</i>	89:11:010101:78
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Склады
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Монтажник мкр, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, микрорайон. Монтажник, 74.
<i>Детальное местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, микрорайон. Монтажник, 74.
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	1 444
<i>Описание земельного участка:</i>	-
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 4, месяцев: 10
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	215 618,95 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	12,44 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	6 468,57



Дата формирования 24.02.2021 08:11

<http://torgi.gov.ru>

Страница 6 из 17

<i>Размер обеспечения:</i>	-
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	43 123,79 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	Задаток вносится на расчетный счет 40302810965773500004 в РКЦ Салехард г. Салехард, БИК 047182000, ИНН 8904013329, КПП 890401001, УФК по Ямало-Ненецкому автономному округу (Департамент имущественных отношений л/с 05903041060)«Назначение платежа» «Задаток на участие в аукционе № 13-2020/З». Возврат:- в случае отказа в проведении аукциона,- в случае отзыва заявки;- заявителю, не допущенному к участию в аукционе;- лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.
<i>Права на участок, ограничения прав:</i>	Нет
<i>Наличие фотографий:</i>	Нет
<i>Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:</i>	
<b>Результаты проведения торгов:</b>	
<i>Победитель:</i>	Дубовик Дмитрий Сергеевич
<i>Цена, предложенная победителем в валюте лота:</i>	2 007 412,84 руб.
<i>Ежемесячная цена за 1 кв.м, предложенная участником, в валюте лота:</i>	115,85 руб.
<i>Результат торгов:</i>	Признать победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 89:11:010101:78, площадью 1444 кв. м, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, микрорайон Монтажник, 74, Дубовика Дмитрия Сергеевича и установить размер ежегодной арендной платы за использование земельного участка в размере 2 007 412,84 руб.



Дата формирования 24.02.2021 08:11

<http://torgi.gov.ru>

Страница 7 из 17

**Лот № 2***Статус:*

Несостоявшийся с единственным участником

**Общая информация по лоту:***Тип торгов:*

Аренда

*Форма собственности:*

Неразграниченная

*Реквизиты решения о проведении торгов:*

распоряжения заместителя Главы Администрации города, главного архитектора муниципального образования города Новый Уренгой от 11.09.2019 № 1059-рз «Об организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения (строительства) магазина», от 17.07.2020 № 696-рз «О внесении изменений в распоряжение заместителя Главы Администрации города, главного архитектора муниципального образования город Новый Уренгой от 11.09.2019 № 1059-рз»

*Кадастровый номер:*

89:11:050302:210

*Категория земель:*

Земли населенных пунктов

*Вид разрешенного использования:*

Бытовое обслуживание

*Страна размещения:*

РОССИЯ

*Местоположение:*

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Олимпийский мкр, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Олимпийский

*Детальное местоположение:*

Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Олимпийский

*Площадь (Квадратный метр):*

3 789

*Описание земельного участка:*

-

*Параметры разрешенного строительства объекта:*

-

*Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:*

-



Дата формирования 24.02.2021 08:11

<http://torgi.gov.ru>

Страница 8 из 17

<i>Срок аренды:</i>	Лет: 7, месяцев: 4
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	333 449,81 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	7,33 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	10 003,49
<i>Размер обеспечения:</i>	-
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	66 689,96 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	Задаток вносится на расчетный счет 40302810965773500004 в РКЦ Салехард г. Салехард, БИК 047182000, ИНН 8904013329, КПП 890401001, УФК по Ямало-Ненецкому автономному округу (Департамент имущественных отношений л/с 05903041060)«Назначение платежа» «Задаток на участие в аукционе № 13-2020/З». Возврат:- в случае отказа в проведении аукциона,- в случае отзыва заявки;- заявителю, не допущенному к участию в аукционе;- лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.
<i>Права на участок, ограничения прав:</i>	Нет
<i>Наличие фотографий:</i>	Нет
<i>Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:</i>	
<b>Результаты проведения торгов:</b>	
<i>Единственный участник:</i>	ООО «Северстройинвест»
<i>Цена договора в валюте лота:</i>	333 449,81 руб.
<i>Ежемесячная цена за 1 кв.м, предложенная участником, в валюте лота:</i>	7,33 руб.
<i>Результат торгов:</i>	Признать участником аукциона на право заключения договора аренды земельного участка ООО «Северстройинвест». Признать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка несостоявшимся. Определить размер



ежегодной арендной платы по договору  
аренды земельного участка в размере,  
равном начальной цене предмета аукциона  
– 333 449,81 руб.

**Лот № 3**

<i>Статус:</i>	Состоявшийся
<b>Общая информация по лоту:</b>	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Неразграниченная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	распоряжение заместителя Главы Администрации города, главного архитектора муниципального образования города Новый Уренгой от 15.09.2020 № 926-рз «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения (строительства) объекта коммунально-складского назначения»
<i>Кадастровый номер:</i>	89:11:070101:3992
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Склады
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбяха
<i>Детальное местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбяха
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	3 474
<i>Описание земельного участка:</i>	-
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 5, месяцев: 6
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	51 384,63 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	1,23 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	1 541,54
<i>Размер обеспечения:</i>	-



Дата формирования 24.02.2021 08:11

<http://torgi.gov.ru>

Страница 11 из 17

<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	10 276,93 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	Задаток вносится на расчетный счет 40302810965773500004 в РКЦ Салехард г. Салехард, БИК 047182000, ИНН 8904013329, КПП 890401001, УФК по Ямало-Ненецкому автономному округу (Департамент имущественных отношений л/с 05903041060)«Назначение платежа» «Задаток на участие в аукционе № 13-2020/З». Возврат:- в случае отказа в проведении аукциона,- в случае отзыва заявки;- заявителю, не допущенному к участию в аукционе;- лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.
<i>Права на участок, ограничения прав:</i>	Нет
<i>Наличие фотографий:</i>	Нет
<i>Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:</i>	
<b>Результаты проведения торгов:</b>	
<i>Победитель:</i>	ООО «СеверСпецАвто»
<i>Цена, предложенная победителем в валюте лота:</i>	1 004 056,35 руб.
<i>Ежемесячная цена за 1 кв.м, предложенная участником, в валюте лота:</i>	24,09 руб.
<i>Результат торгов:</i>	Признать победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 89:11:070101:3992, площадью: 3474 кв. м, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, район Лимбьяха, ООО «СеверСпецАвто» и установить размер ежегодной арендной платы за использование земельного участка в размере 1 004 056,35 руб.

**Лот № 4**

<i>Статус:</i>	Состоявшийся
<b><i>Общая информация по лоту:</i></b>	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Неразграниченная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	распоряжение заместителя Главы Администрации города Новый Уренгой от 02.11.2020 № 1104-рз «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения (строительства) складов»
<i>Кадастровый номер:</i>	89:11:030101:2988
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Склады
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. IVA (восточная часть)
<i>Детальное местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. IVA (восточная часть)
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	2 463
<i>Описание земельного участка:</i>	-
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 5, месяцев: 6
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	334 342,4 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	11,31 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	10 030,27
<i>Размер обеспечения:</i>	-
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	66 868,48 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	Задаток вносится на расчетный счет 40302810965773500004 в РКЦ Салехард



г. Салехард, БИК 047182000, ИНН  
8904013329, КПП 890401001, УФК по  
Ямало-Ненецкому автономному округу  
(Департамент имущественных отношений  
л/с 05903041060)«Назначение платежа»  
«Задаток на участие в аукционе № 13-2020/  
З». Возврат:- в случае отказа в проведении  
аукциона,- в случае отзыва заявки;-  
заявителю, не допущенному к участию  
в аукционе;- лицам, участвовавшим в  
аукционе, но не победившим в нем.

*Права на участок, ограничения прав:* Нет

*Наличие фотографий:* Нет

*Дата, время и порядок осмотра  
земельного участка на местности:*

#### **Результаты проведения торгов:**

*Победитель:* ООО «Юграпромбезопасность»

*Цена, предложенная победителем в  
валюте лота:* 2 591 153,15 руб.

*Ежемесячная цена за 1 кв.м,  
предложенная участником, в валюте  
лота:* 87,67 руб.

*Результат торгов:* Признать победителем аукциона на  
право заключения договора аренды  
земельного участка с кадастровым  
номером: 89:11:030101:2988, площадью  
2463 кв. м, расположенного по адресу:  
Ямало-Ненецкий автономный округ, г.  
Новый Уренгой, мкр. IVA (восточная  
часть), ООО «Юграпромбезопасность» и  
установить размер ежегодной арендной  
платы за использование земельного участка  
в размере 2 591 153,15 руб.



Дата формирования 24.02.2021 08:11

<http://torgi.gov.ru>

Страница 14 из 17

**Лот № 5***Статус:* Состоявшийся**Общая информация по лоту:**

*Тип торгов:* Аренда

*Форма собственности:* Неразграниченная

*Реквизиты решения о проведении торгов:* распоряжение заместителя Главы Администрации города, главного архитектора муниципального образования города Новый Уренгой от 31.07.2020 № 747-рз «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения (строительства) холодного склада»

*Кадастровый номер:* 89:11:030102:122

*Категория земель:* Земли населенных пунктов

*Вид разрешенного использования:* Склады

*Страна размещения:* РОССИЯ

*Местоположение:* Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Восточная промзона

*Детальное местоположение:* Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Восточная промзона

*Площадь (Квадратный метр):* 4 154

*Описание земельного участка:* -

*Параметры разрешенного строительства объекта:* -

*Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:* -

*Срок аренды:* Лет: 5, месяцев: 6

*Предмет торга:* Ежегодная арендная плата

*Начальная цена в валюте лота:* 563 888,88 руб.

*Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:* 11,31 руб.

*Шаг аукциона:* 16 916,67

*Размер обеспечения:* -

*Размер задатка в валюте лота:* 112 777,78 руб.



Дата формирования 24.02.2021 08:11

<http://torgi.gov.ru>

Страница 15 из 17

*Порядок внесения и возврата задатка:*

Задаток вносится на расчетный счет 40302810965773500004 в РКЦ Салехард г. Салехард, БИК 047182000, ИНН 8904013329, КПП 890401001, УФК по Ямало-Ненецкому автономному округу (Департамент имущественных отношений л/с 05903041060)«Назначение платежа» «Задаток на участие в аукционе № 13-2020/З». Возврат:- в случае отказа в проведении аукциона,- в случае отзыва заявки;- заявителю, не допущенному к участию в аукционе;- лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

*Права на участок, ограничения прав:* Нет

*Наличие фотографий:* Нет

*Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:*

***Результаты проведения торгов:***

*Победитель:* ИП Аллахвердиев Я.И.о.

*Цена, предложенная победителем в валюте лота:* 580 805,55 руб.

*Ежемесячная цена за 1 кв.м, предложенная участником, в валюте лота:* 11,65 руб.

*Результат торгов:* Признать победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 89:11:030102:122, площадью 4154 кв. м, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Восточная промзона, ИП Аллахвердиева Ягуба Исах оглы и установить размер ежегодной арендной платы за использование земельного участка в размере 580 805,55 руб.



Дата формирования 24.02.2021 08:11

<http://torgi.gov.ru>

Страница 16 из 17

**Лот № 6**

<i>Статус:</i>	Состоявшийся
<b><i>Общая информация по лоту:</i></b>	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Неразграниченная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	распоряжение заместителя Главы Администрации города Новый Уренгой от 05.11.2020 № 1121-рз «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения (строительства) автомобильной мойки»
<i>Кадастровый номер:</i>	89:11:010204:354
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Автомобильные мойки
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона
<i>Детальное местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	2 411
<i>Описание земельного участка:</i>	-
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 4, месяцев: 10
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	401 996,64 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	13,89 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	12 059,9
<i>Размер обеспечения:</i>	-
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	80 399,33 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	Задаток вносится на расчетный счет 40302810965773500004 в РКЦ Салехард



г. Салехард, БИК 047182000, ИНН 8904013329, КПП 890401001, УФК по Ямало-Ненецкому автономному округу (Департамент имущественных отношений л/с 05903041060)«Назначение платежа» «Задаток на участие в аукционе № 13-2020/З». Возврат:- в случае отказа в проведении аукциона,- в случае отзыва заявки;- заявителю, не допущенному к участию в аукционе;- лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

*Права на участок, ограничения прав:* Нет

*Наличие фотографий:* Нет

*Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:*

#### **Результаты проведения торгов:**

*Победитель:* ИП Айбазова Маргарита Магаметовна

*Цена, предложенная победителем в валюте лота:* 414 056,54 руб.

*Ежемесячная цена за 1 кв.м, предложенная участником, в валюте лота:* 14,31 руб.

*Результат торгов:* Признать победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 89:11:010204:354, площадью 2411 кв. м, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона, ИП Айбазову Маргариту Магаметовну и установить размер ежегодной арендной платы за использование земельного участка в размере 414 056,54 руб.



<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48632998&lotId=48633394&prevPageN=9>



Дата формирования 24.02.2021 07:52

<http://torgi.gov.ru>

Страница 1 из 14

**Извещение о проведении торгов № 110221/0995287/02***Форма проведения торгов:* Открытый аукцион*Сайт размещения извещения:* <http://torgi.gov.ru/>*Количество лотов:* 5*Дата создания извещения:* 11.02.2021*Дата публикации извещения:* 11.02.2021*Дата последнего изменения:* 11.02.2021**Контактная информация организатора торгов***Наименование организации:* МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
"ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ"*Адрес:* 629300, АО ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ,  
Г НОВЫЙ УРЕНГОЙ, ПР-КТ  
ЛЕНИНГРАДСКИЙ, д. 5, корп. Б*Телефон:* (3494)93-19-85*Факс:* -*E-mail:* [GCIO@nur.yanao.ru](mailto:GCIO@nur.yanao.ru)*Контактное лицо:* Шуваева Надежда Евгеньевна**Условия проведения торгов***Дата и время начала приема заявок:* 11.02.2021 16:00*Дата и время окончания приема  
заявок:* 18.03.2021 17:00*Порядок и место подачи заявок:* Прием заявок и прилагаемых к ним документов осуществляется с момента опубликования настоящего сообщения - в рабочие дни с 9-00 до 17-00, с перерывом на обед с 12-30 до 14-00. Заявки на участие принимаются по адресу: ЯНАО, г. Новый Уренгой, пр-т Ленинградский, д. 5б, каб. № 112. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается заявителю в день ее поступления. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.*Требования к содержанию и форме  
заявок:* Заявка на участие в аукционе предоставляется по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата

*Порядок проведения аукциона:*

задатка в 2-х экземплярах. Заявитель подает заявку на участие в аукционе в письменном виде. Текст должен быть четко пропечатан. Исправления в документах не допускаются, за исключением исправлений, скрепленных печатью и заверенных подписью уполномоченного лица.

Аукцион проводится в следующем порядке:

а) аукцион ведет аукционист; б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начального размера ежегодной арендной платы, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона; в) участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают после оглашения аукционистом начального размера ежегодной арендной платы и каждого очередного размера ежегодной арендной платы в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером ежегодной арендной платы; г) каждый последующий размер ежегодной арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущего размера ежегодной арендной платы на «шаг аукциона».....; Участник аукциона вправе предложить более высокую цену предмета аукциона кратную «шагу аукциона» без соблюдения порядка «пошагового» увеличения начальной цены аукциона. В данном случае аукционист назначает следующий размер ежегодной арендной платы путем увеличения заявленной участником аукциона цены предмета



аукциона на «шаг аукциона»; д) при отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названным аукционистом размером ежегодной арендной платы, аукционист повторяет этот размер ежегодной арендной платы 3 раза. Если после троекратного объявления очередного размера ежегодной арендной платы ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер карточки которого был назван аукционистом последним; е) по завершении аукциона аукционист объявляет решение о победителе аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и называет размер ежегодной арендной платы. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок. Подробный порядок проведения аукциона указан в информационном сообщении.

*Дата и время проведения аукциона:*

24.03.2021 10:30

*Место проведения аукциона:*

ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Советский, д. 3, Администрация города Новый Уренгой

***Реестр изменений***

***Изменения по торгам не вносились.***

***Реестр разъяснений***

***Запросов на разъяснение не поступало.***

***Реестр протоколов***

***По торгам не внесены протоколы.***

***Реестр жалоб***



Дата формирования 24.02.2021 07:52    <http://torgi.gov.ru>

Страница 4 из 14

***Жалоб по торгам не зарегистрировано.***



Дата формирования 24.02.2021 07:52

<http://torgi.gov.ru>

Страница 5 из 14

**Лот № 1**

<i>Статус:</i>	Объявлен
<b>Общая информация по лоту:</b>	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Неразграниченная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	распоряжение заместителя Главы Администрации города Новый Уренгой от 10.12.2020 № 1344-рз «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для реконструкции здания: Универсам, северная часть (магазин 15)»
<i>Кадастровый номер:</i>	89:11:050201:633
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Магазины
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Северная коммунальная зона
<i>Детальное местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Северная коммунальная зона
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	1 182
<i>Описание земельного участка:</i>	-
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 4, месяцев: 10
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	547 888,91 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	38,63 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	16 436,67
<i>Размер обеспечения:</i>	-



Дата формирования 24.02.2021 07:52

<http://torgi.gov.ru>

Страница 6 из 14

*Размер задатка в валюте лота:*

109 577,78 руб.

*Порядок внесения и возврата задатка:*

Сумма задатка вносится по реквизитам:

ИНН 8904013329,КПП 890401001,БИК

007182108, Банк получателя РКЦ Салехард

г. Салехард/УФК по Ямало Ненецкому

автономному округу, Единый казначейский

счет 40102810145370000008, Казначейский

счет 03232643719560009000,ОКТМО

71956000 Получатель: УФК по Ямало-

Ненецкому автономному округу

(Департамент имущественных отношений

л/с 05903041060). Назначение платежа:

«Задаток на участие в аукционе № 2-2021/

З».

*Права на участок, ограничения прав:* Нет*Наличие фотографий:*

Нет

*Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:*



Дата формирования 24.02.2021 07:52

<http://torgi.gov.ru>

Страница 7 из 14

**Лот № 2**

<i>Статус:</i>	Объявлен
<b><i>Общая информация по лоту:</i></b>	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Неразграниченная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	распоряжение заместителя Главы Администрации города Новый Уренгой от 18.11.2020 № 1199-рз «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения (строительства) объектов коммунально-складского назначения»
<i>Кадастровый номер:</i>	89:11:010201:973
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Склады
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона
<i>Детальное местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	1 158
<i>Описание земельного участка:</i>	-
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 4, месяцев: 10
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	172 913,25 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	12,44 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	5 187,4
<i>Размер обеспечения:</i>	-
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	34 582,65 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	Сумма задатка вносится по реквизитам: ИНН 8904013329,КПП 890401001,БИК



007182108, Банк получателя РКЦ Салехард  
г. Салехард/УФК по Ямало Ненецкому  
автономному округу, Единый казначейский  
счет 40102810145370000008, Казначейский  
счет 03232643719560009000,ОКТМО  
71956000 Получатель: УФК по Ямало-  
Ненецкому автономному округу  
(Департамент имущественных отношений  
л/с 05903041060). Назначение платежа:  
«Задаток на участие в аукционе № 2-2021/  
З».

*Права на участок, ограничения прав:* Нет

*Наличие фотографий:* Нет

*Дата, время и порядок осмотра  
земельного участка на местности:*



Дата формирования 24.02.2021 07:52

<http://torgi.gov.ru>

Страница 9 из 14

**Лот № 3**

<i>Статус:</i>	Объявлен
<b><i>Общая информация по лоту:</i></b>	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Муниципальная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	распоряжение заместителя Главы Администрации города Новый Уренгой от 10.11.2020 № 1152-рз «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения (строительства) объекта социального обслуживания»
<i>Кадастровый номер:</i>	89:11:010102:465
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Социальное обслуживание
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона
<i>Детальное местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	6 629
<i>Описание земельного участка:</i>	-
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 7, месяцев: 4
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	509 431,36 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	6,4 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	15 282,94
<i>Размер обеспечения:</i>	-
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	101 886,27 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	Сумма задатка вносится по реквизитам: ИНН 8904013329,КПП 890401001,БИК



007182108, Банк получателя РКЦ Салехард  
г. Салехард/УФК по Ямало Ненецкому  
автономному округу, Единый казначейский  
счет 40102810145370000008, Казначейский  
счет 03232643719560009000,ОКТМО  
71956000 Получатель: УФК по Ямало-  
Ненецкому автономному округу  
(Департамент имущественных отношений  
л/с 05903041060). Назначение платежа:  
«Задаток на участие в аукционе № 2-2021/  
З».

*Права на участок, ограничения прав:* Нет

*Наличие фотографий:* Нет

*Дата, время и порядок осмотра  
земельного участка на местности:*



Дата формирования 24.02.2021 07:52

<http://torgi.gov.ru>

Страница 11 из 14

**Лот № 4**

<i>Статус:</i>	Объявлен
<b><i>Общая информация по лоту:</i></b>	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Неразграниченная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	распоряжение заместителя Главы Администрации города Новый Уренгой от 10.12.2020 № 1341-рз «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения (строительства) объектов коммунально-складского назначения»
<i>Кадастровый номер:</i>	89:05:010307:9796
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Склады
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Северная промзона
<i>Детальное местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Северная промзона
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	10 976
<i>Описание земельного участка:</i>	-
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 8, месяцев: 8
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	392 165,89 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	2,98 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	11 764,98
<i>Размер обеспечения:</i>	-
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	78 433,18 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	Сумма задатка вносится по реквизитам: ИНН 8904013329,КПП 890401001,БИК



007182108, Банк получателя РКЦ Салехард  
г. Салехард/УФК по Ямало Ненецкому  
автономному округу, Единый казначейский  
счет 40102810145370000008, Казначейский  
счет 03232643719560009000,ОКТМО  
71956000 Получатель: УФК по Ямало-  
Ненецкому автономному округу  
(Департамент имущественных отношений  
л/с 05903041060). Назначение платежа:  
«Задаток на участие в аукционе № 2-2021/  
З».

*Права на участок, ограничения прав:* Нет

*Наличие фотографий:* Нет

*Дата, время и порядок осмотра  
земельного участка на местности:*



Дата формирования 24.02.2021 07:52

<http://torgi.gov.ru>

Страница 13 из 14

**Лот № 5**

<i>Статус:</i>	Объявлен
<b>Общая информация по лоту:</b>	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Неразграниченная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	распоряжение заместителя Главы Администрации города Новый Уренгой от 18.11.2020 № 1200-рз «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения (строительства) складов»
<i>Кадастровый номер:</i>	89:11:010204:4
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Склады
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой г, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, панель «Г», Западная промзона
<i>Детальное местоположение:</i>	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, панель «Г», Западная промзона
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	4 231
<i>Описание земельного участка:</i>	-
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 7, месяцев: 4
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	574 341,33 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	11,31 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	17 230,24
<i>Размер обеспечения:</i>	-
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	114 868,27 руб.



Дата формирования 24.02.2021 07:52

<http://torgi.gov.ru>

Страница 14 из 14

*Порядок внесения и возврата задатка:*

Сумма задатка вносится по реквизитам:  
ИНН 8904013329,КПП 890401001,БИК 007182108, Банк получателя РКЦ Салехард г. Салехард/УФК по Ямало Ненецкому автономному округу, Единый казначейский счет 40102810145370000008, Казначейский счет 03232643719560009000,ОКТМО 71956000 Получатель: УФК по Ямало-Ненецкому автономному округу (Департамент имущественных отношений л/с 05903041060). Назначение платежа: «Задаток на участие в аукционе № 2-2021/З».

*Права на участок, ограничения прав:* Нет

*Наличие фотографий:* Нет

*Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:*



<https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=48199282&prevPageN=14>

**8 ПРИЛОЖЕНИЕ №2**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА**





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лумпова Игоря Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Лумпов Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 28 » декабря 2007 г. за регистрационным номером 002438

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №003356-1 от 13.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 13.02.2021;
2. №007629-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Частнопрактикующий оценщик: зарегистрирован: ИФНС по г. Тюмени №1 01.01.2017

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 августа 2020 г.

Дата составления выписки 07 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

(подпись)

В.В. Зюриков



Форма № 2-3-Учет  
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА  
УФНС РОССИИ ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ  
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ  
СЛУЖБЫ ПО Г.ТЮМЕНИ № 1  
(ИФНС России по г. Тюмени № 1)  
Товарное шоссе ул. 15. Тюмень г. Тюменская обл. 625009  
Телефон: 3452-296206, 3452-296192, 3452-296226.  
Телефакс:  
www.nalog.ru

05.08.2020 № 566625736  
На № \_\_\_\_\_

**УВЕДОМЛЕНИЕ  
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) Лумпов Игорь Александрович  
проживающий(ая) по адресу 625015,РОССИЯ,Тюменская обл, ,Тюмень г, ,Малиновского  
ул.6А,1,102

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от  
05.08.2020

Вы поставлены на учет 01.01.2017  
в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Тюмени №1

7	2	3	0
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:  
**в качестве оценщика, занимающегося частной практикой**

с присвоением (применением) ИНН: 

7	2	0	3	0	0	2	4	0	1	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Начальник отдела учета налогоплательщиков  
Инспекции Федеральной налоговой службы  
по г. Тюмени № 1

О. Е. Перлова





# ИНГОССТРАХ

## ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-745-009651/20

«11» февраля 2020 г.

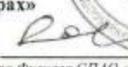
Тюменская область

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лумпов Игорь Александрович  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 71 14 №108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени 03.12.2014 г.  
Адрес регистрации: 625015 г. Тюмень, ул. Малиновского, д.6А, корп.1, кв.102
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.  
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Тюменской области  
625026 г. Тюмень, ул. Республики, д.143А
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «16» февраля 2020 г. по «15» февраля 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**.  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**;  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **4 000,00 (четыре тысячи рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» февраля 2020 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Лумпов Игорь Александрович

От Страхователя:  /Лумпов И.А./

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  /Самойлов Р.Н./  
Заместитель директора Филиала СПАО «Ингосстрах» в Тюменской области.  
Доверенность № 7333338-745-20 от 09.01.2020 г.





# ИНГОССТРАХ

## ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-745-016073/21

«16» февраля 2021 г.

г. Тюмень

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лумпов Игорь Александрович  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 71 14 №108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени 03.12.2014 г.  
Адрес регистрации: 625015, г. Тюмень, ул. Малиновского, д.6А, корп.1, кв.102
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.  
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Тюменской области 625026 г. Тюмень, ул. Республики, д.143А
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «16» февраля 2021 г. по «15» февраля 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек).  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек);  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 4 000,00 (четыре тысячи рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «28» февраля 2021 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	i.lumpov@yandex.ru	Ekaterina.Svischeva@ingos.ru, filial-KB@tmn.ingos.ru
телефонная связь:	89123983328	83452581766

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Лумпов Игорь Александрович

От Страхователя:  
/Лумпов И.А./

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика  
/Самусенко Р.Н., Зам. директора Филиала СПАО «Ингосстрах» в Тюменской области, Доверенность № 7945358-745/20 от 11.01.2021 г./



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003356-1

« 13 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан

Лумпову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 13 » февраля 20 18 г. № 48

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » февраля 20 21 г.





**9 ПРИЛОЖЕНИЕ №3**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ**  
**КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



19.04.2015  
Произведена  
государственная  
регистрация  
«03» 12 2015 г.

**ДОГОВОР**  
**аренды земельного участка**  
**№ НУ-202-15**

*Меркулов*

*4*

**г. Новый Уренгой**

Департамент имущественных  
отношений  
Администрации города  
Новый Уренгой  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
Специалист



г. Новый Уренгой

« 15 » апреля 2015 г.

На основании ходатайства закрытого акционерного общества «Севергазавтоматика», руководствуясь ст. 22, 39.1, 39.2, п. 2 ст. 39.6, п. 8 ст. 39.8, 39.17, ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования город Новый Уренгой, Департамент имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой в лице **Гориной Эльвиры Дмитриевны** – начальника Департамента имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой, действующей на основании Положения о Департаменте имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

**Закрытое акционерное общество  
«Севергазавтоматика»**

(наименование юридического лица)в лице **Дриганца Олега – генерального директора,**(Ф.И.О. гражданина)действующего на основании **Устава,**(Устав, положение, распоряжение, доверенность)

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Уренгойспецтехнология»**

(наименование юридического лица)в лице **Кузьмийчука Владимира Дмитриевича – директора,**(Ф.И.О. гражданина)действующего на основании **Устава,**(Устав, положение, распоряжение, доверенность)**Обласов Сергей Александрович**(Ф.И.О. гражданина)**паспорт серии 74 01 № 205197,****выдан УВД гор. Новый Уренгой ЯНАО Тюменской области, 25.03.2002,  
код подразделения 892-001,**(паспортные данные)**Кравец Андрей Петрович,**(Ф.И.О. гражданина)**паспорт серии 74 05 № 573393****выдан Управлением внутренних дел города Новый Уренгой ЯНАО,  
24.02.2006,****код подразделения 892-001,**(паспортные данные)

именуемые в дальнейшем «Арендаторы», вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет в аренду с множественностью лиц на стороне Арендатора, а Арендаторы принимают земельный участок из земель населённых пунктов, имеющий:





- вид разрешенного использования – земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения,

- кадастровый номер 89:11:050103:3028;

- площадь 1874 кв.м, занятый зданием: «Дом электронной техники», расположенный по адресу: ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б.

в границах, указанных в плане земельного участка, прилагаемом к Договору и являющемся его неотъемлемой частью (Приложение 1).

1.2. Приведенное описание земельного участка является окончательным и не может самостоятельно изменяться Арендаторами.

1.3. На земельном участке имеется:

здание: «Дом электронной техники»

1.4. Фактическая передача земельного участка Арендодателем Арендаторам оформляется актом приема-передачи земельного участка, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение 2).

## 2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с 15 мая 2015 г. до 15 мая 2064 г. Земельный участок подлежит возврату Арендодателю 15 мая 2064 г.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по городу Новый Уренгой и Тазовскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, и начинает действовать с 15.05.2015.

## 3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. За владение и пользование земельным участком Арендаторы уплачивают Арендодателю арендную плату согласно расчету арендной платы, являющемуся неотъемлемой частью Договора (Приложение 3).

3.2. Размер арендной платы определяется соглашением Сторон и не может быть меньше установленных Арендодателем базовых ставок арендной платы.

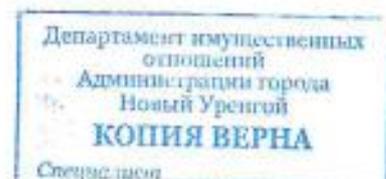
3.3. Арендная плата начинается исчисляться с «15» мая 2015 г.

Первый платёж производится Арендаторами в течение 30 (тридцати) календарных дней после государственной регистрации договора.

3.4. Арендная плата по Договору вносится Арендаторами ежеквартально:

- за первый квартал – до 10 апреля текущего года;
- за второй квартал – до 10 июля текущего года;
- за третий квартал – до 10 октября текущего года;
- за четвертый квартал платеж вносится до 10 декабря текущего года

3





на расчетный счет № 40101810500000010001 РКЦ Салехард в городе Салехард БИК 047182000. Получатель: ИНН 8904013329 КПП 890401001 – УФК по ЯНАО (Департамент имущественных отношений), ОКТМО: 71956000001.

КБК: 950 1 11 05012 04 1000 120.

При перечислении пени КБК: 950 1 11 05012 04 2000 120.

При перечислении штрафа КБК: 950 1 11 05012 04 3000 120.

3.5. Размеры арендной платы могут изменяться Арендодателем в одностороннем порядке на основании решения Арендодателя без оформления дополнительного соглашения с извещением об этом Арендаторов в газете "Правда Севера" в следующих случаях:

- в связи с изменением Порядка расчета арендной платы;
- в связи с изменением категории земель;
- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;
- в связи с изменением разрешенного использования земельного участка.

3.6. Арендаторы вправе вносить арендную плату за земельный участок досрочно.

3.7. Неиспользование Арендаторами земельного участка в соответствии с целями его предоставления не является основанием для невнесения арендной платы.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка, предоставленного в аренду.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора, а также на составление акта осмотра земельного участка в одностороннем порядке.

4.1.3. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате хозяйственной деятельности Арендаторов.

4.1.4. Досрочно расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.

4.1.5. Произвести изъятие земельного участка для муниципальных нужд в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Установить публичный сервитут на земельном участке в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Всю оформленную корреспонденцию, связанную с использованием земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, направлять на электронную почту Арендаторов, обозначенную в разделе «Юридические адреса и реквизиты сторон».





Корреспонденция, отправленная указанным способом считается соответственно направленной надлежащим образом и полученной Арендатором в день ее направления на указанный e-mail.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять условия Договора.

4.2.2. Передать Арендаторам земельный участок по акту приема-передачи в 10-дневный срок и не создавать препятствий для его использования Арендаторами.

4.2.3. Письменно в 15-дневный срок уведомить Арендаторов об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.

4.2.4. В случае изъятия земельного участка для муниципальных нужд производить изъятие на условиях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

5.1. Арендаторы имеют право:

5.1.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных Договором.

5.1.2. Передавать арендные права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия Договора при наличии письменного уведомления Арендодателя.

5.1.3. Передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока действия Договора при наличии письменного уведомления Арендодателя.

5.1.4. Досрочно расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.

5.2. Арендаторы обязаны:

5.2.1. Выполнять условия Договора.

5.2.2. Вносить арендную плату в порядке и на условиях, определяемых разделом 3 Договора.

5.2.3. В трехмесячный срок со дня подписания Сторонами Договора и изменений (дополнительных соглашений) к нему за свой счет провести мероприятия по обеспечению его (их) государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по городу Новый Уренгой и Тазовскому району Управления Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.4. В случае досрочного расторжения Договора осуществить по акту приема-передачи возврат земельного участка в течение 15-ти дней со дня расторжения Договора в качественном состоянии, обусловленном Договором.

5.2.5. Использовать участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также с целью его предоставления, предусмотренной настоящим Договором.

5





5.2.6. Обеспечить размещение на фасаде здания указанного в п. 1.1., п. 1.3. Договора информационной таблички, размером 1,0 х 0,7 м, содержащей следующую информацию:

- Ф.И.О. арендаторов;
- адрес;
- контактный телефон.

Табличка может быть изготовлена из пластика, алюминия, латуни, нержавеющей стали, композитных материалов. Материалы, применяемые для таблички, должны быть водостойкие, морозостойкие, антивандальные. Информационная табличка может содержать логотип предприятия, цвет таблички – белый, надписи – синие.

5.2.7. Осуществлять передачу арендных прав земельного участка по настоящему Договору только в порядке, предусмотренном п. 5.1.2., п. 5.1.3. Договора.

5.2.8. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке.

5.2.9. Осуществлять мероприятия по охране земель.

5.2.10. Не допускать загрязнения и захламления земельного участка, прилегающей территории, зоны благоустройства и санитарного содержания, а также скопления снега и обеспечивать своевременный вывоз мусора и снега за счет собственных средств, а также выполнять иные требования, установленные Правилами благоустройства территории муниципального образования город Новый Уренгой, утвержденными решением Городской Думы муниципального образования город Новый Уренгой от 23.04.2013 № 289, решениями, рекомендациями, планами благоустройства, согласованными с Управлением градостроительства и архитектуры, Управлением капитального строительства Администрации города Новый Уренгой, действующим законодательством.

5.2.11. Не допускать самовольное строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в границах отведенного земельного участка.

5.2.12. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, норм, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.2.14. Выполнять требования контролирующих служб, касающиеся условий эксплуатации коммуникаций, сооружений, дорог и иных объектов, расположенных на арендуемом земельном участке, не препятствовать ремонту и обслуживанию указанных объектов.

5.2.15. Не допускать установку временных строений и сооружений (гаражей, вагон-домиков для проживания, и др.).





5.2.16. Не нарушать находящиеся на участке подземные сооружения, а в случае необходимости их переноса производить таковой за свой счет при обязательном условии согласования с заинтересованными организациями.

5.2.17. В двухнедельный срок с момента подписания Договора заключить со специализированной организацией договор на вывоз мусора, снега и приемку твердых бытовых отходов на полигон. Предоставить Арендодателю копию договора с обслуживающей организацией.

5.2.18. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного, муниципального земельного контроля доступ на земельный участок по их требованию.

5.2.19. Направить Арендодателю письменное уведомление для переоформления правоустанавливающих документов на земельный участок в следующих случаях:

- изменение адреса или иных реквизитов Арендаторов – в течение 3-х дней;

- отчуждение недвижимого имущества или его части, расположенного на арендуемом земельном участке, – в течение 5 дней с момента государственной регистрации права.

5.2.20. При разрушении расположенного на земельном участке объекта от пожара, стихийных бедствий, ветхости не позднее трех месяцев со дня разрушения объекта приступить к осуществлению мероприятий по его восстановлению. В случае если Арендаторы по истечении трех месяцев не приступили к осуществлению мероприятий по восстановлению объекта, земельный участок подлежит возврату Арендодателю.

5.2.21. Соблюдать требования безопасности, установленные законодательством Российской Федерации, при осуществлении хозяйственной деятельности на территории земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в целях недопущения загрязнения водоносного горизонта.

5.2.22. Содержать в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии зону благоустройства и санитарного содержания, определенную в плане земельного участка (Приложение 1) с юго-восточной стороны – полоса шириной от 1 м до 10 м, с юго-западной стороны – полоса шириной 10 м.

5.2.23. Обеспечить размещение на территории земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, не менее двух малых архитектурных форм (урн).

5.2.24. В месячный срок с момента подписания Договора произвести учёт изменений объекта недвижимости в ФГБУ «ФКП Росреестра» по ЯНАО по разрешённому использованию.

5.2.25. Арендаторам на стоянке (остановке) автотранспортных средств, расположенной около объекта, указанного в п. 1.1. Договора, предусмотреть не менее 10 процентов мест (но не менее одного места) для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов, которые не должны занимать иные транспортные средства. Инвалиды пользуются местами для парковки специальных автотранспортных средств бесплатно.

5.3. Арендодатель и Арендаторы имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.





## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Нарушения условий Договора выявляет Комиссия по контролю за выполнением обязательств контрагентами по договорам и (или) Комиссия по осуществлению муниципального контроля (далее – Комиссия), созданные при Департаменте имущественных отношений Администрации города Новой Уренгой.

6.2. В случае неуплаты Арендаторами арендной платы в сроки, предусмотренные п. 3.3., п. 3.4. Договора, Арендаторы уплачивают Арендодателю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на дату применения штрафных санкций от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Началом применения указанной санкции считается день, следующий после наступления срока уплаты очередного платежа.

6.3. Уплата пени не освобождает Арендаторов от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.

6.4. В случае установления Комиссией факта использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, а также не в соответствии с целью его предоставления, предусмотренной договором аренды земельного участка, Арендаторы уплачивают Арендодателю штраф в размере 50% от суммы годовой арендной платы, а также Арендодатель, при расчете арендной платы, применяет повышающий коэффициент, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования город Новая Уренгой от 29.01.2009 № 353.

6.5. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 5.2.3., п. 5.2.6. Договора Арендаторы уплачивают Арендодателю штраф в размере 50 (пятьдесят) тысяч рублей.

6.6. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п. 5.2.17, п. 5.2.23. Договора, Арендаторы уплачивают Арендодателю штраф в размере 30 (тридцать) тысяч рублей.

6.7. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п. 5.2.10, п. 5.2.22 Договора, Арендаторы уплачивают Арендодателю штраф в размере 100 (сто) тысяч рублей за каждый подтвержденный случай захламливания и загрязнения, скопления снега и мусора.

6.8. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п. 5.2.8., п. 5.2.9., п. 5.2.12., п. 5.2.15., п. 5.2.19. Договора, Арендаторы уплачивают Арендодателю штраф в размере 10 (десять) тысяч рублей за каждый подтвержденный случай, установленный в соответствии с п. 6.1. Договора.

6.9. В случае нарушения обязательства, предусмотренного п. 5.2.11. Арендаторы уплачивают Арендодателю штраф в размере 1 000 000 (один миллион) рублей.

6.10. За несоблюдение обязательства, предусмотренного п. 5.2.21. Договора, Арендаторы несут персональную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.11. В случае нарушения обязательства, предусмотренного п. 5.2.25., Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 30 (тридцать) тысяч рублей за каждый подтвержденный случай, установленный в соответствии с п. 6.1. Договора.





6.12. В остальных случаях за нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в судебном порядке в Новоуренгойском городском суде, либо мировым судьёй муниципального образования город Новый Уренгой (для физических лиц), либо в Арбитражном суде ЯНАО (для юридических лиц).

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и дополнения Договора оформляются Сторонами дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью Договора, если иное не предусмотрено Договором.

8.2. Без оформления дополнительного соглашения изменения в Договор могут вноситься в случаях, предусмотренных п. 3.5. Договора.

8.3. Досрочное расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон оформляется Сторонами соглашением о досрочном расторжении Договора, которое является его неотъемлемой частью.

8.4. При переходе права собственности на недвижимое имущество, находящееся на земельном участке, в полном объеме к другому лицу Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности.

8.5. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться сторонами в письменной форме. Уведомления и сообщения считаются направленными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом с уведомлением по почтовому или юридическому (фактическому) адресу, указанному стороной в договоре, или получены под расписку уполномоченным представителем Стороны по Договору.

В случае неполучения Стороной по независящим от другой Стороны причинам уведомления, направленного по указанному Стороной в Договоре адресу, Сторона считается получившей уведомление надлежащим образом.

8.6. Прекращение и расторжение Договора в соответствии с п. 8.3 Договора не освобождает Арендаторов от обязанностей по уплате арендной платы, пени за просрочку платежа по Договору и штрафов.

8.7. В иных случаях Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор субаренды земельного участка, заключенный на срок более чем один год, подлежит государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по городу Новый Уренгой и Тазовскому району





Управления Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу и направляется Арендодателю для последующего учета.

9.2. При расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

9.3. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендаторов.

9.4. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Договор составлен на восемнадцать листах и подписан в шести экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Межмуниципального отдела по городу Новый Уренгой и Тазовскому району Управления Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу.

#### 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор аренды иных правообладателей здания: «Дом электронной техники».

10.2. Размер обязательств по настоящему Договору, в отношении земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, соразмерны долям в праве на здание: «Дом электронной техники».

#### 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### АРЕНДАТОРЫ:

ЗАО «СГА»

629300, г. Новый Уренгой,  
ул. Таёжная, д. 196

ИНН 8904000070  
КПП 890401001

E-mail: reninjer1962@mail.ru

тел.: 23-71-94, 92-29-08

##### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Департамент имущественных  
отношений Администрации города  
Новый Уренгой

пр. Ленинградский, д. 5 Б  
г. Новый Уренгой  
Тюменская обл., ЯНАО  
629300

ИНН 8904013329  
КПП 890401001  
р/с № 40101810500000010001  
РКЦ Салехард г. Салехард  
БИК 047182000  
ОКТМО 71956000001

тел.: 23-25-49



Э.Д. Горина  
начальник Департамента  
имущественных отношений  
Администрации города Новый Уренгой  
М.П.





общество с ограниченной ответственностью  
«Уренгойспецтехнология»

мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б

г. Новый Уренгой

629303

ИНН 8904003955

КПП 890401001

E-mail:

тел.: 25-46-07, 25-46-51



**В.Д. Кузьмичук**  
директор ООО «УСТ»

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Обласов Сергей Александрович

пр. Ленинградский, д. 8, кв. 119

г. Новый Уренгой

629300

ИНН 890409901290

E-mail: *oblasov@yandex.ru*

тел.: 8-908-858-77-55,

8-916-533-15-58, *8 912 919 03 03*

*С.А. Обласов*  
С.А. Обласов

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Кравец Андрей Петрович

ул. Молодежная, д. 19, кв. 34

г. Новый Уренгой

629300

ИНН 890402379660

E-mail:

тел.: 8-929-759-99-99

*А.П. Кравец*  
А.П. Кравец

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.





Приложение 1

к договору аренды

от 15.04.2015 № НУ-402-15

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

89:11:050103:3028, предоставленного в аренду ЗАО "СГА", кадастровый номер ООО "УСТ", Кравцу А.П., Обласову С.А., взятого в зланием: "Дом электронной техники" если предоставление площадь земельного участка 1874 кв.м.

ВЫНОСКА ГЕОДАНЫХ

N	румбы	мера	N	румбы	мера	N	румбы	мера
точ		линий	точ		линий	точ		линий
1	ЮВ:70°42'52"	40,97	7	СВ:19°56'48"	45,1	8		
2	ЮЗ:19°40'19"	39,42	1			12	ЮВ:09°28'24"	2,0
3	ЮЗ:13°35'25"	6,59	8	ЮВ:09°28'24"	2,0	13	ЮЗ:20°31'35"	2,0
4	СЗ:30°43'59"	22,03	9	ЮЗ:20°31'35"	2,0	14	СЗ:09°28'24"	2,0
5	СВ:19°26'59"	1,59	10	СЗ:09°28'24"	2,0	15	СВ:20°31'35"	2,0
6	СЗ:70°47'23"	19,88	11	СВ:20°31'35"	2,0	12		

Масштаб 1:1000



ОПИСАНИЕ СМЕЖЕСТВ

от Б до В земли Администрации города Новый Уренгой  
от В до А земли ЗАО "Севергазавтоматика"  
от Г до Г земли ЗАО "Севергазавтоматика"  
от Д до Д земли ЗАО "Севергазавтоматика"  
от А до Б земли МО города Новый Уренгой

Арендаторы:  
О. Дриганец  
генеральный директор  
ЗАО "СГА"  
" " " 20 г.

М.П.  
В.Д. Кузьмичук  
директор ООО "УСТ"  
" " " 20 г.

М.П.  
С.А. Обласов  
" " " 20 г.  
А.П. Кравец  
" " " 201 г.

□ зона благоустройства в санитарного содержания

Арендодатель:  
Э.Д. Горина  
начальник Департамента  
имущественных отношений  
Администрации города Новый Уренгой

М.П.





## Приложение 2

к договору аренды

от 15.04.2015 № НУ- 101 / 15

## АКТ

приема-передачи земельного участка

Департамент имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой в лице **Гориной Эльвиры Дмитриевны** – начальника Департамента имущественных отношений, действующей на основании Положения о Департаменте имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой, с одной стороны, и

**Закрытое акционерное общество  
«Севергазавтоматика»**

в лице **Дриганца Олега – генерального директора,**

действующего на основании **Устава,**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Уренгойспецтехнология»**

в лице **Кузьмичука Владимира Дмитриевича – директора,**

действующего на основании **Устава,**

**Обласов Сергей Александрович**

паспорт серии **74 01 № 205197,**

выдан УВД гор. Новый Уренгой ЯНАО Тюменской области, 25.03.2002,  
код подразделения **892-001,**

**Кравец Андрей Петрович,**

паспорт серии **74 05 № 573393**

выдан Управлением внутренних дел города Новый Уренгой ЯНАО,  
24.02.2006,  
код подразделения **892-001,**

с другой стороны, руководствуясь договором аренды земельного участка от 15.04.2015 № НУ-\_\_\_\_\_, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель предоставляет Арендаторам, а Арендаторы принимают во владение и пользование на условиях аренды земельный участок площадью **1874 кв. м,** расположенный по адресу: **ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б.**

имеющий кадастровый номер **89:11:050103:3028,**

13







ПРИЛОЖЕНИЕ 3  
к договору аренды №ИЧУ- 462-20 от 15.04.2015

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Арендатор ЗАО «СГА»

(подпись/подпись и/или печать Ф.И.О. арендатора)

№	Период	Кадастровый квартал	Наименование объекта	Вид использования	Оценочная зона	Площадь (доли)	Период использования дней	Количество дней	Кадастровая стоимость	Сумма
1	2 кв. 2015 г	89-11-05-01-03	Дом электронной техники КА (1)	5	6	1453,06 (0,78072)	6	9	8 805 588,68	84 512,24
2	2 кв 2 015 г					СК (1,76729564)				
3	3 кв. 2015 г	89-11-05-01-03	Дом электронной техники КА (1)	7-1	СК (1,76729564)	1453,06 (0,78072)	30.07.2015	30	8 805 588,68	165 428,23
4	3 кв 2 015 г					СК (1,76729564)				
5	4 кв. 2015 г.	89-11-05-01-03	Дом электронной техники КА (1)	7-1	СК (1,76729564)	1453,06 (0,78072)	01.10.2015	52	8 805 588,68	165 428,23
6	4 кв 2 015 г					СК (1,76729564)				
7	2 015 г						31.12.2015			165 428,23
										415 388,71

Всего к оплате в 2 015 г. Четыреста пятнадцать тысяч триста шестьдесят восемь, рублей семьдесят одна копейка

АРЕНДАТОР:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:



Э.Д. Горина  
начальник Департамента  
имущественных отношений  
Администрации города  
Новый Уренгой



М.П.



Арендатор ООО «УСТ»

(информация об лиц, Ф.И.О. арендатора)

№	Период	Кадастровый квартал	Наименование объекта	Вид использования	Оценочная зона	Площадь (доля)	Период использования дней	Количество дней	Кадастровая стоимость	Сумма
1	2 кв 2015 г.	89:11:05:01:03	Дом электронной торговли	7-1	КЗ (П. 76729564)	247,9 (0.13228)	15.05.2015	47	8 805 588,68	14 319,19
2	2 кв 2 015 г		КА (П)	КН (З.60131)	СТ(0.015)		30.06.2015			
3	3 кв. 2015 г.	89:11:05:01:03	Дом электронной торговли	7-1	КЗ (П. 76729564)	247,9 (0.13228)	01.07.2015	16	8 805 588,68	14 319,19
4	3 кв 2 015 г		КА (П)	КН (З.60131)	КК (П. 76729564)	СТ(0.015)	30.09.2015			
5	4 кв. 2015 г.	89:11:05:01:03	Дом электронной торговли	7-1	КЗ (П. 76729564)	247,9 (0.13228)	01.10.2015	92	8 805 588,68	26 029,06
6	4 кв 2 015 г		КА (П)	КН (З.60131)	КК (П. 76729564)	СТ(0.015)	31.12.2015			
7	2 015 г									70 377,31

Всего к оплате в 2 015 г. Семьдесят тысяч триста семьдесят семь рублей тридцать одна копейка



АРЕНДАТОР

В.Д. Кузьминчук  
директор ООО «УСТ»

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Э.Д. Горина  
начальник Департамента  
имущественных отношений  
Администрации города Новый Уренгой

М.П.





Арендатор С.А. Обласов

Идентификационный номер Ф.И.О. заявителя

№	Период	Кадастровый квартал	Наименование объекта	Вид использования	Оценочная зона	Площадь (доля)	Период использования дней	Количество дней	Кадастровая стоимость	Сумма
1	2 кв 2015 г.	69:11:05:01:03	Дом электронной техники	7-1	КК (1.76729564)	80,97 (0,04321)	15.05.2015	9	8 826 530,68	4 107,44
2	2 кв 2 015 г.				КК (1.76729564)	СТ(0,015)	30.06.2015			4 877,46
3	3 кв. 2015 г.	69:11:05:01:03	Дом электронной техники	7-1	КК (1.76729564)	80,97 (0,04321)	01.07.2015	52	8 805 588,08	9 155,85
4	3 кв 2 015 г.				КК (1.76729564)	СТ(0,015)	30.09.2015			9 155,85
5	4 кв. 2015 г.	69:11:05:01:03	Дом электронной техники	7-1	КК (1.76729564)	80,97 (0,04321)	01.10.2015	50	8 805 588,08	9 155,85
6	4 кв 2 015 г.				КК (1.76729564)	СТ(0,015)	31.12.2015			9 155,85
7	2 015 г.									22 380,14

Всего к оплате в 2 015 г. Двенадцать две тысячи девятьсот восемьдесят девять рублей четырнадцать копеек

АРЕНДАТОР:

*Обласов С.А.*  
С.А. Обласов

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

*Э.Д. Горина*  
Э.Д. Горина  
начальник Департамента  
имущественных отношений  
Администрации города Новый Уренгой

М.П.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.





Арендатор

А.П. Кравец

(подпись) № 0101/0101 (подпись)

№	Период	Кадастровый квартал	Наименование объекта	Вид использования	Оценочная зона	Площадь (доля)	Период использования, дней	Количество дней	Кадастровая стоимость	Сумма
1	2 кв 2015 г	88-11-05 01 03	Дом электронной техники	Ж/З (3,60131)	ЖЗ (1,76729564)	82,07 (0,04379)	15.05.2015	9	8 805 588,68	4 740,23
2	2 кв 2 015 г		Ж/З (1)		ЖЗ (1,76729564)	С7(0,015)	30.06.2015			4 740,23
3	3 кв 2015 г	88-11-05 01 03	Дом электронной техники	Ж/З (3,60131)	ЖЗ (1,76729564)	82,07 (0,04379)	01.07.2015	92	8 805 588,68	9 278,75
4	3 кв 2 015 г		Ж/З (1)		ЖЗ (1,76729564)	С7(0,015)	30.09.2015			9 278,75
5	4 кв 2015 г	88-11-05 01 03	Дом электронной техники	Ж/З (3,60131)	ЖЗ (1,76729564)	82,07 (0,04379)	01.10.2015	92	8 805 588,68	9 278,75
6	4 кв 2 015 г		Ж/З (1)		ЖЗ (1,76729564)	С7(0,015)	31.12.2015			9 278,75
7	2 015 г									23 287,73

Всего к оплате в 2 015 г Девятнадцать три тысячи двести девяносто семь рублей семьдесят три копейки

АРЕНДАТОР:

А.П. Кравец

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Э.Д. Горина  
начальник Департамента  
имущественных отношений  
Администрации города Новый Уренгой

М.П.

« 2015 г.





ПРИЛОЖЕНИЕ 3  
к договору аренды №НУ-207-15 от 15.04.2015

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Арендатор: Обласов Сергей Александрович  
(индивидуально-пр. предпр. Ф.И.О. Фриколинку)

№	Период	Кадастровый квартал	Наименование объекта	Вид использования	Оценочная зона	Площадь	Начало использования	Окончание использования	Дней использования	Сумма
1	2	1	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1 кв. 2016 г.	08:11:05:01:03:КА (4 698:82)	Дом электронной торговли КА (1)	7-1 КА (З.60131)	КА (1.76729564)	80,97 СТ(0,015)	05.01.2016	31.03.2016	91	9 031,58
2	1 кв. 2 016 г.									
3	2 кв. 2016 г.	08:11:05:01:03:КА (4 698:82)	Дом электронной торговли КА (1)	7-1 КА (З.60131)	КА (1.76729564)	80,97 СТ(0,015)	01.04.2016	30.06.2016	91	9 031,58
4	2 кв. 2 016 г.									
5	3 кв. 2016 г.	08:11:05:01:03:КА (4 698:82)	Дом электронной торговли КА (1)	7-1 КА (З.60131)	КА (1.76729564)	80,97 СТ(0,015)	01.07.2016	30.09.2016	92	9 130,83
6	3 кв. 2 016 г.									
7	4 кв. 2016 г.	08:11:05:01:03:КА (4 698:82)	Дом электронной торговли КА (1)	7-1 КА (З.60131)	КА (1.76729564)	80,97 СТ(0,015)	01.10.2016	31.12.2016	92	9 130,83
8	4 кв. 2 016 г.									
9	2 016 г.									36 324,62

Всего к оплате в 2 016 г. Тридцать шесть тысяч триста двадцать четыре рубля восемьдесят две копейки

АРЕНДАТОР:

*Обласов* С.А. Обласов



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

*Матвеев* В.Ю. Матвеева  
заместитель начальника Департамента  
имущественных отношений  
Администрации города Новый Уренгой





17  
Произведена  
государственная  
регистрация  
«04» 12 2015г.



# ДОГОВОР

## аренды земельного участка

№ НУ- 230-15

г. Новый Уренгой

Департамент имущественных  
отношений  
Администрации города  
Новый Уренгой  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
Специалист \_\_\_\_\_



г. Новый Уренгой

« 09 » июня 2015 г.

На основании ходатайства закрытого акционерного общества «Севергазавтоматика» руководствуясь ст. 22, 39.1, 39.2, п. 2 ст. 39.6, п. 8 ст. 39.8, 39.17, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования город Новый Уренгой, Департамент имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой в лице **Матвеевой Виктории Юрьевны** – и.о. начальника Департамента имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой, действующей на основании Положения о Департаменте имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой, распоряжения Администрации города Новый Уренгой от 09.04.2015 № 388-рк «Об отпуске Гориной Э.Д.», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

закрытое акционерное общество «Севергазавтоматика»,

составительское юридическое лицо

в лице Дриганца Олега – генерального директора

Ф.И.О. гражданина

действующего на основании Устава,

Имя собственное, распространение ввержено

именуемое в дальнейшем «Арендатор», вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельные участки из земель населённых пунктов, имеющие:

- вид *разрешенного использования* – земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

- кадастровый номер 89:11:050103:3030, площадь 4 кв.м.;

- кадастровый номер 89:11:050103:3031, площадь 35 кв.м.;

- кадастровый номер 89:11:050103:3032, площадь 29 кв.м.;

- кадастровый номер 89:11:050103:3033, площадь 4 кв.м.;

- кадастровый номер 89:11:050103:3034, площадь 25 кв.м.;

закладные сооружения: *Инженерные сети, расположенные по адресу: ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16*

в границах, указанных в планах земельных участков, прилагаемых к Договору и являющимися его неотъемлемой частью (Приложение 1,2,3,4,5).

1.2. Приведенное описание земельных участков является окончательным и не может самостоятельно изменяться Арендатором.

1.3. На земельных участках имеется:

Сооружение: Инженерные сети

составительское юридическое лицо

1.4. Фактическая передача земельных участков Арендодателем Арендатору оформляется актом приема-передачи земельных участков, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение 6).





## 2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельных участков устанавливается с 15 мая 2015 г. до 15 мая 2064 г. Земельные участки подлежат возврату Арендодателю 15 мая 2064 г.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по городу Новый Уренгой и Тазовскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, и распространяет свое действие на правоотношения сторон, возникшие с 15.05.2015.

## 3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. За владение и пользование земельными участками Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату согласно расчету арендной платы, являющемуся неотъемлемой частью Договора (Приложение 7).

3.2. Размер арендной платы определяется соглашением Сторон и не может быть меньше установленных Арендодателем базовых ставок арендной платы.

3.3. Арендная плата начинает исчисляться с «15» мая 2015 г.

Первый платёж производится Арендатором в течение 30 (тридцати) календарных дней после государственной регистрации договора.

3.4. Арендная плата по Договору вносится Арендатором ежеквартально:

- за первый квартал – до 10 апреля текущего года;

- за второй квартал – до 10 июля текущего года;

- за третий квартал – до 10 октября текущего года;

- за четвертый квартал платеж вносится до 10 декабря текущего года

на расчетный счет № 40101810500000010001 РКЦ Салехард в городе Салехард БИК 047182000. Получатель: ИНН 8904013329

КПП 890401001 – УФК по ЯНАО (Департамент имущественных отношений).

ОКТМО: 71956000001.

КБК: 950 1 11 05012 04 1000 120.

При перечислении пени КБК: 950 1 11 05012 04 2000 120.

При перечислении штрафа КБК: 950 1 11 05012 04 3000 120.

3.5. Размеры арендной платы могут изменяться Арендодателем в одностороннем порядке на основании решения Арендодателя без оформления дополнительного соглашения с извещением об этом Арендатора в газете "Правда Севера" в следующих случаях:

- в связи с изменением порядка расчета арендной платы;

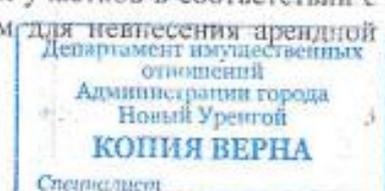
- в связи с изменением категории земель;

- в связи с изменением кадастровой стоимости земельных участков;

- в связи с изменением разрешенного использования земельных участков.

3.6. Арендатор вправе вносить арендную плату за земельные участки досрочно.

3.7. Неиспользование Арендатором земельных участков в соответствии с целями их предоставления не является основанием для невнесения арендной платы.





#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельных участков, предоставленных в аренду.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемых земельных участков с целью их осмотра на предмет соблюдения условий Договора, а также на составление акта осмотра земельных участков в одностороннем порядке.

4.1.3. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.1.4. Досрочно расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.

4.1.5. Произвести изъятие земельных участков для муниципальных нужд в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Всю оформленную корреспонденцию, связанную с использованием земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, направлять на электронную почту Арендатора, обозначенную в разделе «Юридические адреса и реквизиты сторон».

Корреспонденция, отправленная указанным способом считается соответственно направленной надлежащим образом и полученной Арендатором в день ее направления на указанный e-mail.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору земельные участки по акту приема-передачи в 10-дневный срок и не создавать препятствий для их использования Арендатором.

4.2.3. Письменно в 15-дневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.

4.2.4. В случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд производить изъятие на условиях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать земельные участки на условиях, установленных Договором.

5.1.2. Передавать арендные права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельных участков в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия Договора при наличии письменного уведомления Арендодателя.





5.1.3. Передавать арендованные земельные участки в субаренду в пределах срока действия Договора при наличии письменного уведомления Арендодателя

5.1.4. Досрочно расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять условия Договора.

5.2.2. Вносить арендную плату в порядке и на условиях, определяемых разделом 3 Договора.

5.2.3. В трехмесячный срок со дня подписания Сторонами Договора и изменений (дополнительных соглашений) к нему за свой счет провести мероприятия по обеспечению его (их) государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по городу Новый Уренгой и Тазовскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.4. В случае досрочного расторжения Договора осуществить по акту приема-передачи возврат земельных участков в течение 15-ти дней со дня расторжения Договора в качественном состоянии, обусловленном Договором.

5.2.5. Использовать участки в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также с целью их предоставления, предусмотренной настоящим Договором.

5.2.6. Соблюдать требования безопасности, установленные законодательством Российской Федерации, при осуществлении хозяйственной деятельности на территории земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, в целях недопущения загрязнения водоносного горизонта.

5.2.7. Осуществлять передачу арендных прав земельных участков по настоящему Договору только в порядке, предусмотренном п. 5.1.2., п. 5.1.3. Договора.

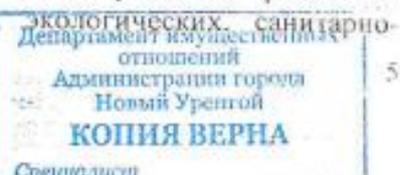
5.2.8. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках.

5.2.9. Осуществлять мероприятия по охране земель.

5.2.10. Не допускать загрязнения и захламления земельных участков, прилегающей территории, зоны благоустройства и санитарного содержания, а также скопления снега и обеспечивать своевременный вывоз мусора и снега за счет собственных средств, а также выполнять иные требования, установленные Правилами благоустройства территории муниципального образования город Новый Уренгой, утвержденными решением Городской Думы муниципального образования город Новый Уренгой от 23.04.2013 № 289, решениями, рекомендациями, планами благоустройства, согласованными с Управлением градостроительства и архитектуры, Управлением капитального строительства Администрации города Новый Уренгой, действующим законодательством.

5.2.11. Не допускать самовольное строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах отведенных земельных участков.

5.2.12. Соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных,





гигиенических, противопожарных и иных правил, норм, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении земельных участков как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном их освобождении.

5.2.14. Выполнять требования контролирующих служб, касающиеся условий эксплуатации коммуникаций, сооружений, дорог и иных объектов, расположенных на арендуемых земельных участках, не препятствовать ремонту и обслуживанию указанных объектов.

5.2.15. Не допускать установку временных строений и сооружений (гаражей, вагон-домиков для проживания, и др.).

5.2.16. Не нарушать находящиеся на участках подземные сооружения, а в случае необходимости их переноса производить таковой за свой счет при обязательном условии согласования с заинтересованными организациями.

5.2.17. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного, муниципального земельного контроля доступ на земельные участки по их требованию.

5.2.18. Направить Арендодателю письменное уведомление для переоформления правоустанавливающих документов на земельные участки в следующих случаях:

- при реорганизации или ликвидации юридического лица – в течение 3 дней с момента государственной регистрации реорганизованного юридического лица либо государственной регистрации прекращения деятельности юридического лица;

- при изменении юридического адреса или иных реквизитов юридического лица – в течение 3-х дней с момента государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы;

- при отчуждении недвижимого имущества или его части, расположенного на арендуемых земельных участках, – в течение 5 дней с момента государственной регистрации права.

5.2.19. При разрушении расположенного на земельных участках объекта от пожара, стихийных бедствий, ветхости не позднее трех месяцев со дня разрушения объекта приступить к осуществлению мероприятий по его восстановлению. В случае если Арендатор по истечении трех месяцев не приступил к осуществлению мероприятий по восстановлению объекта, земельные участки подлежат возврату Арендодателю.

5.2.20. В двухмесячный срок с момента подписания Договора заключить со специализированной организацией договор на вывоз мусора, снега и приемку твердых бытовых отходов на полигон. Предоставить Арендодателю копию договора с обслуживающей организацией.

5.2.21. Содержать в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии зону благоустройства и санитарного содержания, определенную в планах земельных участков:

- Приложение 2 – с северо-западной, северо-восточной стороны – полосой до автодороги;

- Приложение 3 - с северо-восточной стороны – полосой до автодороги.





5.3. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Нарушения условий Договора выявляет Комиссия по контролю за выполнением обязательств контрагентами по договорам и (или) Комиссия по осуществлению муниципального контроля (далее – Комиссия), созданные при Департаменте имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой.

6.2. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в сроки, предусмотренные п. 3.3., п. 3.4. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на дату применения штрафных санкций от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Началом применения указанной санкции считается день, следующий после наступления срока уплаты очередного платежа.

6.3. Уплата пени не освобождает Арендатора от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.

6.4. В случае установления Комиссией факта использования земельных участков не в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием, а также не в соответствии с целью их предоставления, предусмотренной договором аренды земельных участков, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50% от суммы годовой арендной платы, а также Арендодатель, при расчете арендной платы, применяет повышающий коэффициент, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования город Новый Уренгой от 29.01.2009 № 353.

6.5. За неисполнение обязательства, предусмотренного п. 5.2.3. Договора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50 (пятьдесят) тысяч рублей.

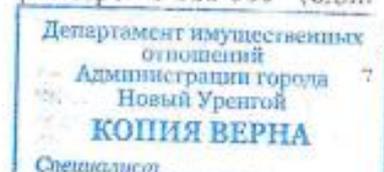
6.6. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п. 5.2.20. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 30 (тридцать) тысяч рублей.

6.7. За несоблюдение обязательства, предусмотренного п. 5.2.6 Договора, руководитель несет персональную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.8. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п. 5.2.10., п. 5.2.21. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 100 (сто) тысяч рублей за каждый подтвержденный случай захламления и загрязнения, скопления снега и мусора.

6.9. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п. 5.2.8., п. 5.2.9., п. 5.2.12., п. 5.2.15., п. 5.2.18. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десять) тысяч рублей за каждый подтвержденный случай, установленный в соответствии с п. 6.1. Договора.

6.10. В случае нарушения обязательства, предусмотренного п. 5.2.11., Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1 000 000 (один миллион) рублей.





6.11. В остальных случаях за нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде ЯНАО.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и дополнения Договора оформляются Сторонами дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью Договора, если иное не предусмотрено Договором.

8.2. Без оформления дополнительного соглашения изменения в Договор могут вноситься в случаях, предусмотренных п. 3.5. Договора.

8.3. Досрочное расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон оформляется Сторонами соглашением о досрочном расторжении Договора, которое является его неотъемлемой частью.

8.4. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться сторонами в письменной форме. Уведомления и сообщения считаются направленными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом с уведомлением по почтовому или юридическому (фактическому) адресу, указанному стороной в договоре, или получены под расписку уполномоченным представителем Стороны по Договору.

В случае ненадлежащего уведомления Стороной по независящим от другой Стороны причинам уведомления, направленного по указанному Стороной в Договоре адресу, Сторона считается получившей уведомление надлежащим образом.

8.5. Прекращение и расторжение Договора в соответствии с п. 8.3. Договора не освобождает Арендатора от обязанностей по уплате арендной платы, пени за просрочку платежа по Договору и штрафов.

8.6. При переходе права собственности на недвижимое имущество, расположенное на земельных участках, в полном объеме к другому лицу Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности.

8.7. В иных случаях Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор субаренды земельных участков, заключенный на срок более чем один год, подлежит государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по городу Новый Уренгой и Тазовскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу и направляется Арендодателю для последующего учета.

Департамент имущественных  
отношений  
Администрации города 8  
Новый Уренгой  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
Специалист \_\_\_\_\_



9.2. При расторжении Договора договор субаренды земельных участков прекращает свое действие.

9.3. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

9.4. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Договор составлен на семнадцати листах и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Межмуниципального отдела по городу Новый Уренгой и Тазовскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. В месячный срок с момента подписания Договора произвести учёт изменений объекта недвижимости в ФГБУ «ФКП Росреестра» по ЯНАО по местоположению.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДАТОР:  
ЗАО «СГА»

629300, г. Новый Уренгой,  
ул. Таёжная, д. 196

ИНН 8904000070  
КПП 890401001

E-mail: reinjer1962@mail.ru

тел.: 23-71-94, 92-29-08

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Департамент имущественных  
отношений Администрации города:  
Новый Уренгой

пр. Ленинградский, д. 5 Б  
г. Новый Уренгой  
Тюменская обл., ЯНАО  
629300

ИНН 8904013329  
КПП 890401001  
р/с № 40101810500000010001

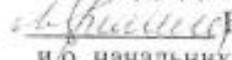
РКЦ Салехард г. Салехард  
БИК 047182000,

ОКТМО 71956000001  
тел.: 23-25-49

АРЕНДАТОР:  
  
О. Дриганен  
генеральный директор  
ЗАО «СГА»

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
М.П.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

  
В.Ю. Матвеева  
и.о. начальника Департамента  
имущественных отношений  
Администрации города Новый Уренгой

М.П.





Приложение 1

к договору аренды от 09.06.2015 № НУ- 230-15

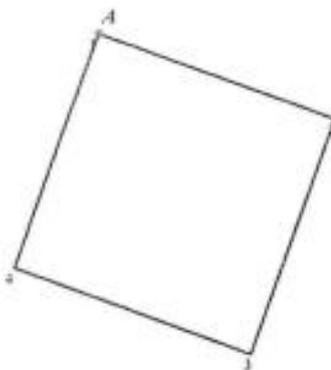
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

89:11:050103:3030  
кадастровый номер

предоставленного в аренду ЗАО "СГА"

для этого сооружением: Инженерные сети  
цели предоставления

площадь земельного участка 4 кв.м.



Масштаб 1:100

ОПИСАНИЕ СМЕЖЕСТВ

от А.Д.А. земли ЗАО "СГА"

ВЫНОСКА ГЕОДАНЫХ

N	рубли	метра	N	рубли	метра	N	рубли	метра
точ.	длина	точ.	точ.	длина	точ.	точ.	длина	точ.
1	ЮВ:69°28'24"	2,0	3	СВ:69°28'24"	2,0	1		
2	ЮЗ:20°31'35"	2,0	4	СВ:20°31'35"	2,0			



Арендатор:

И.А. Дриганец  
генеральный директор ЗАО "СГА"

20 г.

Арендодатель:

*В.Ю. Матвеев*  
В.Ю. Матвеев  
и.о. начальника Департамента  
имущественных отношений  
Администрации города Новый Уренгой





Приложение 2

к договору аренды

от 09.06.2015 № НУ-230-15

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

89:11:050103:3031

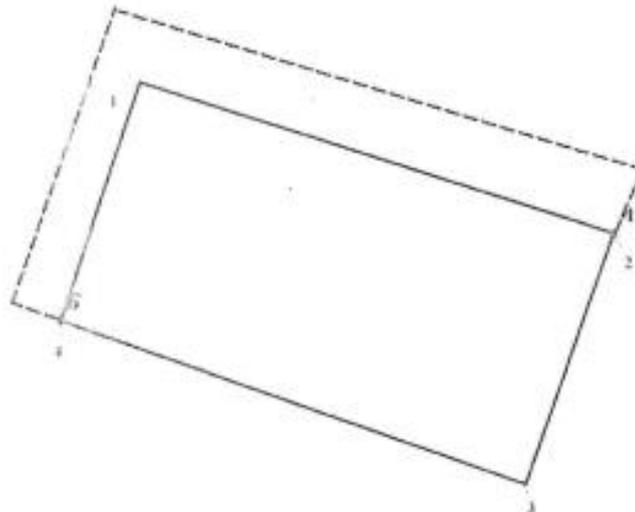
кадастровый номер

предоставленного в аренду ЗАО "СГА"

занятого сооружением: Инженерные сети

цели предоставления

площадь земельного участка 35 кв.м.



Масштаб 1:100

ОПИСАНИЕ СМЕЖЕСТВ

№ 4 по 2 земель МО г. Новый Уренгой  
№ 2 по 4 земель ЗАО "СГА"

ВЫНОСКА ГЕОДАНЫХ

N	рубли	меры	N	рубли	меры	N	рубли	меры
точ		длина	точ		длина	точ		длина
1	ЮВ:	71°47'38"	7,87	3	СЕ:70°16'26"	7,81	1	
2	ЮЗ:	19°47'57"	4,25	4	СВ:18°58'35"	4,03		

- зона благоустройства и санитарного содержания



Арендатор:

О. Дриганец  
генеральный директор ЗАО "СГА"

20 г.

Арендодатель:

В.Ю. Матвеева  
и.о. начальника Департамента  
имущественных отношений  
Администрации города Новый Уренгой

Администрация города Новый Уренгой

Департамент имущественных  
отношений

Администрации города  
Новый Уренгой

КОПИЯ ВЕРНА

Специалист



Приложение 3

к договору аренды

от 09.06.2015 № ПУ-230-15

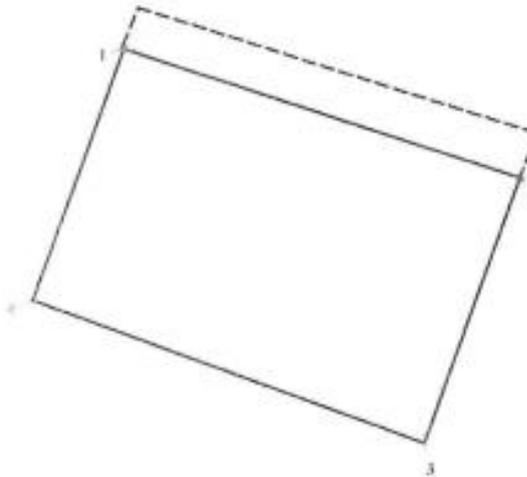
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

89:11:050103:3032  
кадастровый номер

предоставленного в аренду ЗАО "СГА"

указанного сооружением: Инженерные сети  
бези предоставлены

площадь земельного участка 29 кв.м.



Масштаб 1:100

ОПИСАНИЕ СМЕЖЕСТВ

от 1 до 2 земли МО г. Новый Уренгой  
от 2 до 1 земли ЗАО "СГА"

ВЫНОСКА ГЕОДААННЫХ

N	рубли	мера	N	рубли	мера	N	рубли	мера
точ	длина	точ	длина	точ	длина	точ	длина	точ
1	ЮВ:71°48'51" 6,6	3	СЗ:67°58'23" 6,6	1				
2	ЮВ:20°00'16" 4,5	4	СВ:20°02'33" 4,29					

- зона благоустройства  
и санитарного содержания

Арендатор:  
  
 О. Дриганец  
 генеральный директор ЗАО "СГА"  
 " 20\_\_ г.

Арендодатель:  
  
 В.Ю. Матвеева  
 и.о. начальника Департамента  
 Департамента  
 Административных отношений  
 Администрации города Новый Уренгой  
 Новый Уренгой  
 КОПИЯ ВЕРНА  
 Специалист



Приложение 4

к договору аренды

от 09.06.2015 № НУ-230-15

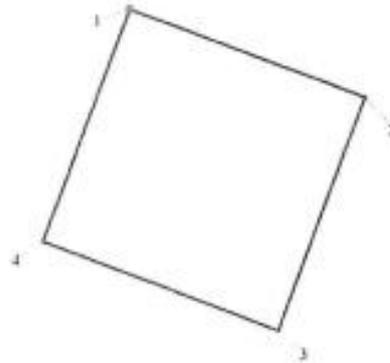
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

89:11:050103:3033  
квартальный номер

предоставленного в аренду ЗАО "СГА"

данного сооружения: Инженерные сети  
наименование

площадь земельного участка 4 кв.м.



Масштаб 1:100

ОБИСАНИЕ СМЖЕСТВ

по 1 кв. м. земли ЗАО "СГА"

ВЫНОСКА ГЕОДААННЫХ

N	рубы	мера	N	рубы	мера	N	рубы	мера
точ		длин	точ		длин	точ		длин
1	ЮВ:09°28'24"	2,0	3	СВ:69°25'24"	2,0	1		
2	ЮЗ:26°31'38"	2,0	4	СВ:26°31'38"	2,0			

Арендатор:  

 О. Дриганец  
 генеральный директор ЗАО "СГА"  
 20\_\_ г.

Арендодатель:  
 В.Ю. Матвеева  
 и.о. начальника Департамента  
 Департамент имущественных  
 отношений  
 Администрации Урала Новой Арены  
 Новой Уренгой  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
 Специалист



Приложение 5

к договору аренды  
от 09.06.2015 № НУ-230-15

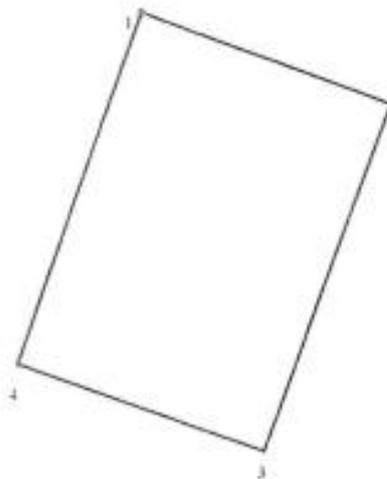
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

89:11:050103:3034  
кадастровый номер

предоставленного в аренду ЗАО "СГА"

застроенного сооружением: Инженерные сети  
цели предоставления

площадь земельного участка 25 кв.м.



Масштаб 1:100

ОПИСАНИЕ СМЕЖЕСТВ

г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп.1, 102 ЗАО "СГА"

ВЫНОСКА ГЕОДАНЫХ

N	рубли	меры	N	рубли	меры	N	рубли	мера
точ		дм	точ		дм	точ		дм
1	ЮВ:09°01'55"	4,22	3	СЗ:09°56'43"	4,14	1		
2	ЮЗ:20°47'32"	5,92	4	СВ:20°02'39"	5,98			

Арендатор:

И.А. Дриганец  
генеральный директор ЗАО "СГА"

" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.



Арендодатель:

*В.Ю. Матвеева*  
И.О. начальника Департамента

Департамент земельных отношений  
Администрации города Нового Уренгоя

Новый Уренгой  
КОПИЯ ВЕРНА

Специалист



Приложение 6  
к договору аренды  
от 09.06.2015 № НУ-230-15

**АКТ**

приема-передачи земельных участков

Департамент имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой в лице **Матвеевой Виктории Юрьевны** – и.о. начальника Департамента имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой, действующей на основании Положения о Департаменте имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой, распоряжения Администрации города Новый Уренгой от 09.04.2015 № 388-рк «Об отпуске Горной Э.Д.», с одной стороны, и

**закрытое акционерное общество «Севергазавтоматика»,**  
основной государственный регистрационный номер 1028900623993

(наименование юридического лица)

в лице **Дриганца Олега** – **генерального директора**

«Ф.И.О. гражданина»

действующего на основании **Устава,**

«Ссылка на наименование юридического лица»

с другой стороны, руководствуясь договором аренды земельных участков от 09.06.2015 № НУ-230-15 составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает во владение и пользование на условиях аренды земельные участки:

- кадастровый номер 89:11:050103:3030, площадь 4 кв.м.;
- кадастровый номер 89:11:050103:3031, площадь 35 кв.м.;
- кадастровый номер 89:11:050103:3032, площадь 29 кв.м.;
- кадастровый номер 89:11:050103:3033, площадь 4 кв.м.;
- кадастровый номер 89:11:050103:3034, площадь 25 кв.м.;

занятые сооружением: Инженерные сети, расположенные по адресу: ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б

в надлежащем состоянии, обусловленном договором аренды земельных участков от 09.06.2015 № НУ-230-15.

2. Претензий по качественному состоянию земельных участков, указанных в п. 1 настоящего акта, Арендатор не имеет.

3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах.

АРЕНДАТОР:



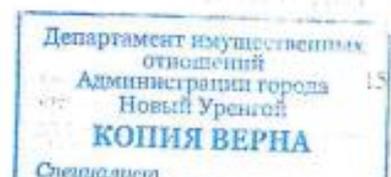
**О. Дриганец**  
генеральный директор  
«ЗАО «СГА»

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
М.П.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

**В.Ю. Матвеева**  
и.о. начальника Департамента  
имущественных отношений  
Администрации города Новый Уренгой

М.П.







10.4 кв. 2015 г	89.11.06.01.02	Созручен: Инженерные сети	И-11	И	01.10.2014	31.12.2014	50	11.00
17.4 кв. 2015 г	89.11.06.01.03	Созручен: инженерные сети	И-12	И	01.10.2014	31.12.2014	50	03.00
18.4 кв. 2015 г	89.11.06.01.05	КА (1)	И-13	И	01.10.2014	31.12.2014	50	238.00
19.2 015 г								500

Всего к оплате в 2 015 г. Пятьсот девяносто девять рублей ноль копеек

АРЕНДАТОР:



О. Дриганец  
ЗАО «СТЕРЕОБ»  
ЗАО «СТГА»

201\_\_ г.

М.П.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

В.Ю. Матвеева  
№6. начальника Департамента  
имущественных отношений  
Администрации города Новый Уренгой

М.П.

