



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ХАНТЫ-МАНСКИЙ АУТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА

АДРЕС НАХОЖДЕНИЯ: 628609, ХМАО-ЮГРА, ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД НИЖНЕВАРТОВСК

УЛ. МИРА, ДОМ №46 ОФИС №205. ТЕЛ/ФАКС: (3466) 65-16-65, ТЕЛ: (3466) 67-20-52

# Отчет № 290-25-Н

**об оценке рыночной стоимости  
недвижимого и движимого имущества  
принадлежащего  
ООО «НефтьЭнергоПродукт»**

Дата оценки:

10 октября 2025 года

Дата составления Отчета:

07 ноября 2025 года

Цель оценки и предполагаемое  
использование:

Определение итоговой величины рыночной  
стоимости имущества для оформления договора купли-продажи

Заказчик:

ООО «НефтьЭнергоПродукт»

Исполнитель:

ООО «Сибирь-Финанс»

г. Нижневартовск  
2025 г.



“СИБИРЬ - ФИНАНС”

г. Нижневартовск, ул. Мира, 46. офис 205. тел/факс: (3466) 65-13-09.

### Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему  
ООО «НефтьЭнергоПродукт»  
г-ну Косыгину А.С.

Уважаемый Александр Сергеевич!

На основании заключенного между нашими сторонами договора на оказание услуг по проведению оценки №290-25 от 10.10.2025г., сотрудники нашей организации произвели рыночную оценку стоимости недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «НефтьЭнергоПродукт».

Настоящая оценка произведена по состоянию на «10» октября 2025 года.

Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание содержащиеся в нем ограничения и допущения. Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, базируются на представленных документах, расчетах и иной информации, полученной в результате исследования рынка недвижимости, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Оценка проведена в соответствии с положениями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО №7, утвержденным приказом №611 Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года, а также Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности СРО «РОО».

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что вероятная рыночная стоимость оцениваемых объектов, расположенных по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ, по состоянию на 10.10.2025 г., составляет (см. таблицу):

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость всего, руб.	Примечание
1	АБК-Операторная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 139,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8072	4188000,00	Залоговое имущество
2	Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	707000,00	Залоговое имущество
3	Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	501000,00	Залоговое имущество
4	РММ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 352 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8046	12998000,00	Залоговое имущество
5	Насосная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 35,9 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8045	1066000,00	Залоговое имущество
6	Площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: сооружения топливной промышленности; площадь застройки 377,6 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8262	1158000,00	Залоговое имущество
7	Сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов;	1984000,00	Залоговое

	место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер 86:04:0000018:8259		имущество
8	Площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 292,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8260	1158000,00	Залоговое имущество
9	Технологические трубопроводы; База ГСМ, Технологические трубопроводы; назначение: транспортировка жидкости; протяженность 774 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1326	4546000,00	Залоговое имущество
10	Сети технологические для перекачки ГСМ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 1516 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10458	9505000,00	Залоговое имущество
11	Кабельная эстакада, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 685 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10457	3288000,00	Залоговое имущество
12	Площадка КТПН 6/0,4 кВ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; площадь застройки 54,2 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10465	3261000,00	Залоговое имущество
13	Подъездные железнодорожные пути, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, База ГСМ, Подъездные железнодорожные пути; назначение: передвижение железнодорожного транспорта; протяженность 384 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1328	7900000,00	Залоговое имущество
14	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8131	7285000,00	Залоговое имущество
15	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8132	12369000,00	Залоговое имущество
16	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8133	7285000,00	Залоговое имущество
17	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8134	7285000,00	Залоговое имущество
18	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8135	7285000,00	Залоговое имущество
19	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8136	7285000,00	Залоговое имущество
20	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8137	7285000,00	Залоговое имущество

21	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 25 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10416	707000,00	Залоговое имущество
22	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-400, У=400 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10456	8824000,00	Залоговое имущество
23	Ёмкость дренажная для слива с насосной, V=8 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10459	288000,00	Залоговое имущество
24	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10460	3140000,00	Залоговое имущество
25	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10461	3140000,00	Залоговое имущество
26	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10463	3140000,00	Залоговое имущество
27	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=12,5 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 13 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10466	408000,00	Залоговое имущество
28	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10467	3140000,00	Залоговое имущество
29	Ёмкость хозяйственно-бытовых стоков, V=8 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10468	288000,00	Залоговое имущество
30	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров, V=25 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10471	707000,00	Залоговое имущество
31	Ёмкость производственно-дождевая (аварийная), V=63 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10472	1471000,00	Залоговое имущество
32	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=63 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10415	1471000,00	Залоговое имущество
33	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт	30040000,00	Залоговое имущество

	Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10417		
34	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10414	15512999,00	Залоговое имущество
35	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10413	30040000,00	Залоговое имущество
36	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 1000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10515	15512000,00	Залоговое имущество
37	Автомобильная дорога от поездепо до общестроительной и монтажной базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения транспорта; протяженность 369 м; кадастровый номер 86:04:0000018:963	14656000,00	Залоговое имущество
38	Внутриплощадочная автомобильная дорога по общестроительной базе, от стройбазы до временного торца главного корпуса, участок № 2, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения дорожного транспорта; протяженность 1134 м; кадастровый номер 86:04:0000018:9475	64423000,00	Залоговое имущество
39	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10841	30040000,00	
40	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10842	30040000,00	
41	Емкость канализационная 4 куб. м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	37942,20	
42	Беседка деревянная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	21150,00	
43	Емкость подземная 2 куб. м для площадки налива, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	99000,00	
44	Здание КПП-2. Размером 3*6 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	128565,00	
45	Лебедка для буксировки вагонов, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	117000,00	
46	Молниеотвод. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	297331,20	
47	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	1210788,00	
48	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	403596,00	

49	Ограждение (забор) по периметру базы высотой 2м, с колючей проволокой, 4 воротами, 3 столбами освещения. Место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	148847,88	
50	Септик 4 куб.м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	37942,20	
51	Склад для хранения кислородных баллонов. 107*275 см, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	183572,55	
52	Столб электропередачи металлический, расположенный вне территории базы	65115,00	
53	Столб электропередачи металлический, расположенный на территории базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	130230,00	
54	Столб освещения металлический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	130230,00	
55	Столб ЛЭП бетонный цилиндрический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	7106,40	
56	Здание КПП-1, размером 6*8 м (материал стен: щитовой), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	418950,00	
57	Тепловой пункт. Размером 6м*2,65 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	293138,10	
58	Теплоузел, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	258300,00	
59	Туалет деревянный, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	11429,55	
60	Эстакада-смотровая (сооружение), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	87750,00	
61	Полуприцеп-цистерна УСТ 94651К, VIN Z0V94651KJA000787, 2018 г. в.	2608200,00	
62	Тягач седельный КАМАЗ 53504-50, VIN XTC535045K1410587, 2019 г. в.	3780000,00	
63	Автомобиль легковой CHEVROLET NIVA, VIN X9L212300E0504797, 2014 г.в.	480150,00	
64	Погрузчик фронтальный SDLGLG936, заводской номер VLG0936LPE0900405, 2015 г. в.	1890000,00	
65	АРМ Энергетика, Intel Pentium G4500, 14 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки SVEN, клавиатура, мышь.	30374,55	
66	АРМ Кладовщика, Intel i3-7100, 8 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки Microlab, ИБП APC, клавиатура, мышь, МФУ Canon	10161,00	
67	АРМ Оператора, Intel i3-7350K, 8 Гб ОЗУ, монитор LG, ИБП Powerscom, клавиатура, мышь	16083,00	
68	АРМ Офис-менеджера, Dell OptiPlex 3070, монитор HP, клавиатура, МФУ HP.	23975,55	
69	Агрегат насосный АНСВ-2-400	93600,00	
70	Адаптер для проверки ДЗО с насадкой	9945,00	
71	Анеморумбометр М63М-1	101250,00	
72	Баллон сталь 4 л ОСЧ и ПГС	12960,00	
73	Газоанализатор КОЛИОН-1В	39549,60	

74	Инвертор Fubag IN 206	8955,00	
75	Инвертор ПЕСАНТА 250ПРОФ	14260,50	
76	Мотопомпа Fubag PTH 1000 ST	28849,50	
77	Насос Прима фекальный	47880,00	
78	Насос электрический ИГНОМ 10-10Т, 1989 г. в. Нерабочий	11025,00	
79	Парогенератор электрический Паргарант ПГЭ-5МП	22500,00	
80	Пенообразователь ПО-РЗФ 1 куб. м	2361150,00	
81	Рольставни	452541,20	
82	Телевизор Samsung DC48E (диагональ 48 дюймов)	12145,50	
83	Тепловая воздушная завеса	21853,80	
84	Трансформатор для тока. ТДФЖ-1002	70438,95	
85	Флагштоки	7546,50	
86	Холодильник двухкамерный DEXP	17099,55	
87	Сплит-система AC Electric Nordline ACEM-HN1	17640,00	
88	Сплит-система Green GRI/GRO-09 HN1	10019,70	
89	Сплит-система Green (без модели)	10019,70	
90	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-35	17759,70	
91	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-50	10353,15	
92	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-6	2570,40	
93	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-5	1322,55	
94	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-2	1457,10	
95	Пожарный щит ПЩ-В №1: лопата совковая — 1 шт., лом — 2 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., ящик с песком — 1 шт.	6252,30	
96	Пожарный щит ПЩ-В №2	6252,30	
97	Пожарный щит ПЩ-В №3	6252,30	
98	Пожарный щит ПЩ-В №4	6252,30	
99	Пожарный щит ПЩ-В №5	6252,30	
100	Пожарный щит ПЩ-В №7	6252,30	
101	Пожарный щит ПЩ-В №9: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., противопожарное полотно — 1 шт., ящик с песком — 1 шт.	6252,30	
102	Пожарный щит ПЩ-В (без номера)	6252,30	
103	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 2 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	2007,00	
104	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	2007,00	
105	Ящик с песком противопожарный	34816,50	
106	Автоматизированная пожарно-охранная сигнализация, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	997279,66	
107	Стол офисный угловой	8707,50	
108	Стол офисный прямоугольный	5105,70	
109	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	20250,00	
110	Шкаф двухстворчатый (светлый дуб)	5679,00	
111	Шкаф полуоткрытый	7812,90	
112	Стул ИЗО	5089,50	
113	Шкаф низкий со стеклянными дверями (светлый дуб)	4797,00	

114	Шкаф для документов закрытый (бело-коричневый)	13973,85	
115	Тумба с ящиками (бело-коричневая)	5139,00	
116	Шкаф закрытый (бело-коричневый)	5679,00	
117	Стул офисный вращающийся с низкой спинкой	3825,00	
118	Тумба с ящиками (светлый дуб)	10278,00	
119	Монитор видеодомофона Gardi	5697,90	
120	Стойка ресепшн (бело-коричневый)	8428,50	
121	Тумба для документов полужакритая	7812,90	
122	Шкаф для документов закрытый со стеклянными дверцами	27947,70	
123	Тумба типа комод (темный дуб)	1867,50	
124	Шкаф закрытый (темный дуб)	5679,00	
125	Доска магнитно-маркерная	1664,55	
126	Стол для руководителя т-образный (темный орех)	18751,50	
127	Тумба с ящиками для стола руководителя (темный орех)	2569,50	
128	Тумба на колесиках для системного блока (светло синий)	1015,20	
129	Шкаф закрытый со стеклянными дверцами	25110,00	
130	Шкаф одностворчатый	3287,25	
131	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	73240,20	
132	Тумба с ящиками	41112,00	
133	Кухонный гарнитур: стол кухонный 2 шт., навесной шкаф 2 шт. (оранжевый фасад)	11461,50	
134	Плита электрическая четырехкомфорочная ВЕКО	9877,50	
135	СВЧ-печь Midea 20 л, 700 Вт	2384,55	
136	Водонагреватель электрический Electrolux	12595,50	
137	Закритая тумба с раковиной	4797,00	
138	Стиральная машина LG, загрузка 9 кг	20245,50	
139	Холодильник двухкамерный Siemens	52650,00	
140	Стул кухонный с железной спинкой	2628,90	
141	Стол на ножках	1656,00	
142	Диван кухонный	2602,50	
143	Офисный стол угловой	24435,00	
144	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	7650,00	
145	Обогреватель масляный Engy	2257,65	
146	Шкаф закрытый двухстворчатый	28395,00	
147	Стул ИЗО	5089,50	
148	Шкаф полуоткрытый	7812,90	
149	Тумба высокая со стеклянными дверцами	41921,55	
150	Переpletная машина Rayson SD-1201	2371,50	
151	Шкаф «Практик» металлический для одежды двухстворчатый	6017,40	
152	Тумба на колесиках для системного блока	2030,40	
153	Стол офисный прямоугольный	12064,50	
154	Шкаф металлический двухсекционный	12034,80	
155	Стеллаж металлический, 5 полок	5283,00	
156	Брифинг-приставка к офисному столу на ножке	876,60	
157	Сейф металлический с ключевым замком	7690,50	
158	Доска магнитно-маркерная	13257,00	
159	Шкаф закрытый двухстворчатый	17037,00	



160	Шкаф для одежды с зеркалом (ольха)	4005,00	
161	Стул ИЗО	471,25	
162	Кровать односпальная	15217,20	
163	Табуретка на ножках	1315,80	
164	Тумба полуоткрытая с ящиками	3114,00	
165	Обогреватель масляный Ballu	4049,10	
166	Подставка под телевизор деревянная	576,00	
167	Телевизор Thomson 29DZ220S	7555,05	
168	Кресло стационарное (синий)	7254,00	
169	Тумба с ящиками	6428,70	
170	Шкаф полуоткрытый	7812,90	
171	Тумба кухонная с ящиками (оранжевый фасад)	925,00	
172	Стол кухонный на ножках	1656,00	
173	Кухонный гарнитур: шкаф навесной 3 шт., стол кухонный 2 шт., закрытая тумба с раковиной (зеленый фасад)	11461,50	
174	Плита электрическая четырехкомфорочная Zanussi	21285,00	
175	Вытяжка Акро (белая)	2790,00	
176	Стиральная машина DEXR, загрузка 7 кг	12160,80	
177	СВЧ-печь Дехр (черная)	3149,55	
178	Тумба двухстворчатая (темный дуб)	1557,00	
179	Кресло офисное вращающееся с высокой спинкой	2250,00	
180	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	4250,00	
181	Обогреватель электрический настенный NeoClima	1660,50	
182	Стол офисный угловой	4887,00	
183	Телевизор Philips (серый)	17099,55	
184	Обогреватель масляный радиаторный	1731,60	
185	Стиральная машина Indesit Innex, загрузка 5 кг	9895,50	
186	Шкаф угловой открытый навесной (светлый дуб)	3870,45	
187	Стиральная машина Hotpoint Ariston, загрузка 4 кг	5836,50	
188	Шкаф для одежды с зеркалом (светлый дуб)	4842,90	
189	Водонагреватель электрический Gorenje Standard	3869,25	
190	Водонагреватель электрический Elenberg	2709,25	
191	Шкаф металлический двухстворчатый	6017,40	
192	Шкаф металлический для одежды двухстворчатый	30087,00	
193	Стул на ножках	657,90	
194	Стол прямоугольный (цвет дуб)	1656,00	
195	Шкаф открытый навесной	2938,50	
196	Шкаф закрытый двухстворчатый (ольха)	5679,00	
197	Обогреватель электрический NeoClima	1782,00	
198	Столик на ножках с ручками для переноса	1575,00	
199	Кровать двухъярусная металлическая	6691,50	
200	Кровать односпальная	3804,30	
201	Тумба с ящиками	3214,35	
202	Стол на металлических ножках	920,00	
203	Серверный шкаф металлический напольный	23643,00	
204	Система видеонаблюдения, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	167350,50	

205	Земельный участок, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 1469 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11857	558220,00	Залоговое имущество
206	Земельный участок, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 37095 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11858	14096100,00	Залоговое имущество
207	Права аренды сроком с 12 июля 2019 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9603, общая площадь: 2420+/-15 кв.м.	4356000,00	Залоговое имущество
208	Права аренды сроком с 12 января 2018 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9602; общая площадь: 29381+/-55 кв.м	52886000,00	Залоговое имущество

Наименование	Рыночная общая стоимость, руб.
Итоговая общая величина рыночной стоимости	<b>455 710 414,34 (Четыреста пятьдесят пять миллионов семьсот десять тысяч четыреста четырнадцать рублей 34 копейки)</b>

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.  
Благодарим Вас за возможность оказать наши услуги.

Генеральный директор  
ООО «Сибирь-Финанс»

/Д.И.Наумов /

## Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ .....	12
1.1 Основные факты и выводы.....	12
1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	12
1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов .....	12
1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	20
1.2. Основание для проведения оценки .....	26
1.3. Задание на оценку .....	26
1.4. Заявление о соответствии .....	28
1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	28
1.6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	28
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) .....	29
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	30
1.9. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ...	30
1.10 Анализ достаточности и достоверности информации.....	31
1.11. Общие понятия и определения.....	32
1.12. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения. ....	35
РАЗДЕЛ 2. ИСХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....	37
2.1. Процедура оценки .....	37
2.2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость .....	38
2.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	38
2.2.2. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	47
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	56
3.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	56
3.1.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	56
3.1.2. Характеристика местоположения объекта оценки .....	77
РАЗДЕЛ 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	78
4.1 Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	78
4.1.1. Методология оценки Объекта оценки .....	78
4.1.2. Обоснование выбора подходов и методов.....	79
4.3. Оценка объекта затратным, сравнительным, доходным подходами .....	98
4.4. Согласование результатов оценки объектов недвижимости.....	176
РАЗДЕЛ 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	185
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	190
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	286

## Приложения

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

## 1.1 Основные факты и выводы

## 1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<b>Объекты оценки</b>	Объекты недвижимого и движимого имущества, входящие в единый имущественный комплекс, расположенный по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т.Излучинск, база ГСМ
<b>Основание для проведения оценки Объектов<sup>1</sup></b>	Договор № 290-25 на оказание услуг по проведению оценки от 10.10.2025 г., заключенный между ООО «НефтьЭнергоПродукт» и ООО «Сибирь-Финанс»
<b>Имущественные права на объекты оценки</b>	В отношении объектов капитального строения, сооружений, движимого имущества – собственность – собственник ООО «НефтьЭнергоПродукт», что подтверждается выписками из ЕГРН, свидетельствами о государственной регистрации права, паспортами транспортных средств, а так же данными бухгалтерского учета. В отношении части земельных участков - право аренды – арендатор ООО «НефтьЭнергоПродукт», что подтверждается договорами аренды.
<b>Ограничения, обременения правами третьих лиц</b>	На дату оценки, по данным выписок из ЕГРН обременения не зарегистрированы, за исключением позиций из списка с номером с 1 по номер 40
<b>Текущее использование объектов оценки</b>	Нежилые здания и сооружения в составе производственной базы, движимое имущество для функционирования производственной деятельности
<b>Вариант использования объекта оценки, признанный Оценщиком наиболее эффективным</b>	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в качестве складских, административно-офисных, производственных зданий и сооружений нефтяной деятельности, движимое имущество для функционирования производственной деятельности
<b>Собственник (правообладатель) Объектов оценки</b>	В отношении объектов капитального строения, сооружений, движимого имущества – собственность – собственник ООО «НефтьЭнергоПродукт», что подтверждается выписками из ЕГРН, свидетельствами о государственной регистрации права, паспортами транспортных средств, а так же данными бухгалтерского учета. В отношении части земельных участков - право аренды – арендатор ООО «НефтьЭнергоПродукт», что подтверждается договорами аренды.
<b>Сведения о заказчике отчета</b>	
<b>Заказчик отчета</b>	ООО «НефтьЭнергоПродукт»
<b>Заказчик отчета – реквизиты</b>	Организационно - правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью Наименование: ООО «НефтьЭнергоПродукт» Юридический адрес: 628634, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Нижневартовский район, поселок городского типа Излучинск, Набережная улица, дом 21, помещение 1006 Местонахождение (фактический адрес): 628634, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Нижневартовский район, поселок городского типа Излучинск, Набережная улица, дом 21, помещение 1006 Контактные телефоны: (3466) 49-52-03, 49-52-19 ИНН/КПП: 8603180830 / 860301001 ОГРН: 1118603003980 от 11.04.2011г. Конкурсный управляющий Косыгин Александр Сергеевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 22.07.2025 г. по делу № А75-9973/2024
<b>Цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения</b>	Для принятия решения заказчиком при оформлении договора купли-продажи, реализации, выставлении на торги, аукцион и пр. <sup>2</sup>
<b>Дата оценки</b>	10 октября 2025 года
<b>Дата обследования объекта оценки</b>	20-22 октября 2025 года
<b>Срок проведения оценки</b>	10 октября 2025 года – 07 ноября 2025 года
<b>Дата составления Отчета</b>	07 ноября 2025 года
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (согласно п. 8е ФСО 3)</b>	Сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении Объекта оценки, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета

## 1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

<sup>1</sup> В соответствии со ст. 9 ФЗ «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ в действующей редакции

<sup>2</sup> Другое использование результатов Отчета недопустимо

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительн ый подход, руб.	Доходный подход, руб.
		Стоимость за единицу наименования		
1	АБК-Операторная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 139,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8072	6836500	1154000	5343470
2	Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	1106335	274000	863708
3	Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	856518	143000	621869
4	РММ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 352 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8046	34093949	1104000	13512224
5	Насосная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 35,9 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8045	1739354	270000	1378093
6	Площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: сооружения топливной промышленности; площадь застройки 377,6 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8262	1158015	Не применялся	Не применялся
7	Сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов; место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер 86:04:0000018:8259	1984135	Не применялся	Не применялся
8	Площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 292,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8260	1158015	Не применялся	Не применялся
9	Технологические трубопроводы; База ГСМ, Технологические трубопроводы; назначение: транспортировка жидкости; протяженность 774 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1326	4545748	Не применялся	Не применялся
10	Сети технологические для перекачки ГСМ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 1516 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10458	9505150	Не применялся	Не применялся
11	Кабельная эстакада, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 685 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10457	3288130	Не применялся	Не применялся
12	Площадка КТПН 6/0,4 кВ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; площадь застройки 54,2 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10465	3260485	Не применялся	Не применялся
13	Подъездные железнодорожные пути, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, База ГСМ, Подъездные железнодорожные пути; назначение: передвижение железнодорожного транспорта; протяженность 384 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1328	7899639	Не применялся	Не применялся
14	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8131	5050813	9519000	Не применялся
15	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ -	5700299	19037000	Не применялся

	Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8132			
16	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8133	5050813	9519000	Не применялся
17	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8134	5050813	9519000	Не применялся
18	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8135	5050813	9519000	Не применялся
19	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8136	5050813	9519000	Не применялся
20	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8137	5050813	9519000	Не применялся
21	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 25 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10416	613200	801000	Не применялся
22	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-400, V=400 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10456	4834318	12813000	Не применялся
23	Ёмкость дренажная для слива с насосной, V=8 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10459	319200	256000	Не применялся
24	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10460	3077805	3203000	Не применялся
25	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10461	3077805	3203000	Не применялся
26	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10463	3077805	3203000	Не применялся
27	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=12,5 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 13 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10466	415800	400000	Не применялся
28	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10467	3077805	3203000	Не применялся
29	Ёмкость хозяйственно-бытовых стоков, V=8 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10468	319200	256000	Не применялся

30	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров, V=25 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10471	613200	801000	Не применялся
31	Ёмкость производственно-дождевая (аварийная), V=63 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10472	924000	2018000	Не применялся
32	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=63 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10415	924000	2018000	Не применялся
33	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10417	14815421	45265000	Не применялся
34	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10414	8391983	22632000	Не применялся
35	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10413	14815421	45265000	Не применялся
36	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 1000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10515	8391983	22632000	Не применялся
37	Автомобильная дорога от поездепо до общестроительной и монтажной базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения транспорта; протяженность 369 м; кадастровый номер 86:04:0000018:963	14656048	Не применялся	Не применялся
38	Внутриплощадочная автомобильная дорога по общестроительной базе, от стройбазы до временного торца главного корпуса, участок № 2, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения дорожного транспорта; протяженность 1134 м; кадастровый номер 86:04:0000018:9475	64422845	Не применялся	Не применялся
39	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10841	14815421	45265000	Не применялся
40	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10842	14815421	45265000	Не применялся
41	Ёмкость канализационная 4 куб. м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	37942,20	Не применялся
42	Беседка деревянная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	21150,00	Не применялся
43	Ёмкость подземная 2 куб. м для площадки налива, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	99000,00	Не применялся
44	Здание КПП-2. Размером 3*6 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район,	Не применялся	128565,00	Не применялся

	пгт Излучинск, База ГСМ			
45	Лебедка для буксировки вагонов, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	117000,00	Не применялся
46	Молниеотвод. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	74332,80	Не применялся
47	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	403596,00	Не применялся
48	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	403596,00	Не применялся
49	Ограждение (забор) по периметру базы высотой 2м, с колючей проволокой, 4 воротами, 3 столбами освещения. Место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	148847,88	Не применялся
50	Септик 4 куб.м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	37942,20	Не применялся
51	Склад для хранения кислородных баллонов. 107*275 см, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	183572,55	Не применялся
52	Столб электропередачи металлический, расположенный вне территории базы	Не применялся	65115,00	Не применялся
53	Столб электропередачи металлический, расположенный на территории базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	65115,00	Не применялся
54	Столб освещения металлический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	65115,00	Не применялся
55	Столб ЛЭП бетонный цилиндрический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	7106,40	Не применялся
56	Здание КПП-1, размером 6*8 м (материал стен: щитовой), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	418950,00	Не применялся
57	Тепловой пункт. Размером 6м*2,65 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	293138,10	Не применялся
58	Теплоузел, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	258300,00	Не применялся
59	Туалет деревянный, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	11429,55	Не применялся
60	Эстакада-смотровая (сооружение), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Не применялся	87750,00	Не применялся
61	Полуприцеп-цистерна УСТ 94651К, VIN Z0V94651KJA000787, 2018 г. в.	Не применялся	2608200,00	Не применялся
62	Тягач седельный КАМАЗ 53504-50, VIN XTC535045K1410587, 2019 г. в.	Не применялся	3780000,00	Не применялся
63	Автомобиль легковой CHEVROLET NIVA, VIN X9L212300E0504797, 2014 г.в.	Не применялся	480150,00	Не применялся
64	Погрузчик фронтальный SDLGLG936, заводской номер VLG0936LPE0900405, 2015 г. в.	Не применялся	1890000,00	Не применялся
65	АРМ Энергетика, Intel Pentium G4500, 14 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки SVEN, клавиатура, мышь.	Не применялся	30374,55	Не применялся
66	АРМ Кладоовщика, Intel i3-7100, 8 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки Microlab, ИБП APC, клавиатура, мышь, МФУ Canon	Не применялся	10161,00	Не применялся
67	АРМ Оператора, Intel i3-7350K, 8 Гб ОЗУ, монитор LG, ИБП Powercom, клавиатура, мышь	Не применялся	16083,00	Не применялся
68	АРМ Офис-менеджера, Dell OptiPlex 3070, монитор HP, клавиатура, МФУ HP.	Не применялся	23975,55	Не применялся
69	Агрегат насосный АНСВ-2-400	Не применялся	46800,00	Не применялся



70	Адаптер для проверки ДЗО с насадкой	Не применялся	9945,00	Не применялся
71	Анеморумбометр М63М-1	Не применялся	101250,00	Не применялся
72	Баллон сталь 4 л ОСЧ и ПГС	Не применялся	2160,00	Не применялся
73	Газоанализатор КОЛИОН-1В	Не применялся	39549,60	Не применялся
74	Инвертор Fubag IN 206	Не применялся	8955,00	Не применялся
75	Инвертор ПЕСАНТА 250ПРОФ	Не применялся	14260,50	Не применялся
76	Мотопомпа Fubag PTH 1000 ST	Не применялся	28849,50	Не применялся
77	Насос Прима фекальный	Не применялся	47880,00	Не применялся
78	Насос электрический 1ГНОМ 10-10Т, 1989 г. в. Нерабочий	Не применялся	11025,00	Не применялся
79	Парогенератор электрический Паргарант ПГЭ-5МП	Не применялся	22500,00	Не применялся
80	Пенообразователь ПО-РЗФ 1 куб. м	Не применялся	393525,00	Не применялся
81	Рольставни	Не применялся	90508,24	Не применялся
82	Телевизор Samsung DC48E (диагональ 48 дюймов)	Не применялся	12145,50	Не применялся
83	Тепловая воздушная завеса	Не применялся	5463,45	Не применялся
84	Трансформатор для тока. ТДФЖ-1002	Не применялся	70438,95	Не применялся
85	Флагштоки	Не применялся	2515,50	Не применялся
86	Холодильник двухкамерный DEXP	Не применялся	17099,55	Не применялся
87	Сплит-система AC Electric Nordline ACEM-HN1	Не применялся	8820,00	Не применялся
88	Сплит-система Green GRI/GRO-09 HN1	Не применялся	10019,70	Не применялся
89	Сплит-система Green (без модели)	Не применялся	10019,70	Не применялся
90	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-35	Не применялся	2537,10	Не применялся
91	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-50	Не применялся	3451,05	Не применялся
92	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-6	Не применялся	428,40	Не применялся
93	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-5	Не применялся	1322,55	Не применялся
94	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-2	Не применялся	728,55	Не применялся
95	Пожарный щит ПЩ-В №1: лопата совковая — 1 шт., лом — 2 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., ящик с песком — 1 шт.	Не применялся	6252,30	Не применялся
96	Пожарный щит ПЩ-В №2	Не применялся	6252,30	Не применялся
97	Пожарный щит ПЩ-В №3	Не применялся	6252,30	Не применялся
98	Пожарный щит ПЩ-В №4	Не применялся	6252,30	Не применялся
99	Пожарный щит ПЩ-В №5	Не применялся	6252,30	Не применялся
100	Пожарный щит ПЩ-В №7	Не применялся	6252,30	Не применялся
101	Пожарный щит ПЩ-В №9: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., противопожарное полотно — 1 шт., ящик с песком — 1 шт.	Не применялся	6252,30	Не применялся
102	Пожарный щит ПЩ-В (без номера)	Не применялся	6252,30	Не применялся
103	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 2 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	Не применялся	2007,00	Не применялся
104	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	Не применялся	2007,00	Не применялся
105	Ящик с песком противопожарный	Не применялся	6963,30	Не применялся
106	Автоматизированная пожарно-охранная сигнализация, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	Не применялся	997279,66	Не применялся
107	Стол офисный угловой	Не применялся	2902,50	Не применялся
108	Стол офисный прямоугольный	Не применялся	2552,85	Не применялся
109	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	Не применялся	4050,00	Не применялся

110	Шкаф двухстворчатый (светлый дуб)	Не применялся	5679,00	Не применялся
111	Шкаф полузакрытый	Не применялся	3906,45	Не применялся
112	Стул ИЗО	Не применялся	848,25	Не применялся
113	Шкаф низкий со стеклянными дверями (светлый дуб)	Не применялся	4797,00	Не применялся
114	Шкаф для документов закрытый (бело-коричневый)	Не применялся	13973,85	Не применялся
115	Тумба с ящиками (бело-коричневая)	Не применялся	2569,50	Не применялся
116	Шкаф закрытый (бело-коричневый)	Не применялся	5679,00	Не применялся
117	Стул офисный вращающийся с низкой спинкой	Не применялся	3825,00	Не применялся
118	Тумба с ящиками (светлый дуб)	Не применялся	2569,50	Не применялся
119	Монитор видеодомофона Gardi	Не применялся	5697,90	Не применялся
120	Стойка ресепши (бело-коричневый)	Не применялся	8428,50	Не применялся
121	Тумба для документов полузакрытая	Не применялся	3906,45	Не применялся
122	Шкаф для документов закрытый со стеклянными дверцами	Не применялся	13973,85	Не применялся
123	Тумба типа комод (темный дуб)	Не применялся	1867,50	Не применялся
124	Шкаф закрытый (темный дуб)	Не применялся	5679,00	Не применялся
125	Доска магнитно-маркерная	Не применялся	1664,55	Не применялся
126	Стол для руководителя т-образный (темный орех)	Не применялся	18751,50	Не применялся
127	Тумба с ящиками для стола руководителя (темный орех)	Не применялся	2569,50	Не применялся
128	Тумба на колесиках для системного блока (светло синий)	Не применялся	1015,20	Не применялся
129	Шкаф закрытый со стеклянными дверцами	Не применялся	4185,00	Не применялся
130	Шкаф одностворчатый	Не применялся	3287,25	Не применялся
131	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	Не применялся	8137,80	Не применялся
132	Тумба с ящиками	Не применялся	2569,50	Не применялся
133	Кухонный гарнитур: стол кухонный 2 шт., навесной шкаф 2 шт. (оранжевый фасад)	Не применялся	11461,50	Не применялся
134	Плита электрическая четырехкомфорочная BEKO	Не применялся	9877,50	Не применялся
135	СВЧ-печь Midea 20 л, 700 Вт	Не применялся	2384,55	Не применялся
136	Водонагреватель электрический Electrolux	Не применялся	12595,50	Не применялся
137	Закрытая тумба с раковиной	Не применялся	4797,00	Не применялся
138	Стиральная машина LG, загрузка 9 кг	Не применялся	20245,50	Не применялся
139	Холодильник двухкамерный Siemens	Не применялся	52650,00	Не применялся
140	Стул кухонный с железной спинкой	Не применялся	1314,45	Не применялся
141	Стол на ножках	Не применялся	1656,00	Не применялся
142	Диван кухонный	Не применялся	2602,50	Не применялся
143	Офисный стол угловой	Не применялся	4887,00	Не применялся
144	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	Не применялся	3825,00	Не применялся
145	Обогреватель масляный Engy	Не применялся	2257,65	Не применялся
146	Шкаф закрытый двухстворчатый	Не применялся	5679,00	Не применялся
147	Стул ИЗО	Не применялся	848,25	Не применялся
148	Шкаф полуоткрытый	Не применялся	3906,45	Не применялся
149	Тумба высокая со стеклянными дверцами	Не применялся	13973,85	Не применялся
150	Переpletная машина Rayson SD-1201	Не применялся	2371,50	Не применялся
151	Шкаф «Практик» металлический для одежды двухстворчатый	Не применялся	6017,40	Не применялся
152	Тумба на колесиках для системного блока	Не применялся	1015,20	Не применялся
153	Стол офисный прямоугольный	Не применялся	1723,50	Не применялся
154	Шкаф металлический двухсекционный	Не применялся	6017,40	Не применялся
155	Стеллаж металлический, 5 полок	Не применялся	2641,50	Не применялся

156	Брифинг-приставка к офисному столу на ножке	Не применялся	876,60	Не применялся
157	Сейф металлический с ключевым замком	Не применялся	7690,50	Не применялся
158	Доска магнитно-маркерная	Не применялся	2209,50	Не применялся
159	Шкаф закрытый двухстворчатый	Не применялся	5679,00	Не применялся
160	Шкаф для одежды с зеркалом (ольха)	Не применялся	4005,00	Не применялся
161	Стул ИЗО	Не применялся	471,25	Не применялся
162	Кровать односпальная	Не применялся	3804,30	Не применялся
163	Табуретка на ножках	Не применялся	328,95	Не применялся
164	Тумба полуоткрытая с ящиками	Не применялся	1557,00	Не применялся
165	Обогреватель масляный Ballu	Не применялся	2024,55	Не применялся
166	Подставка под телевизор деревянная	Не применялся	576,00	Не применялся
167	Телевизор Thomson 29DZ220S	Не применялся	7555,05	Не применялся
168	Кресло стационарное (синий)	Не применялся	7254,00	Не применялся
169	Тумба с ящиками	Не применялся	3214,35	Не применялся
170	Шкаф полуоткрытый	Не применялся	3906,45	Не применялся
171	Тумба кухонная с ящиками (оранжевый фасад)	Не применялся	925,00	Не применялся
172	Стол кухонный на ножках	Не применялся	1656,00	Не применялся
173	Кухонный гарнитур: шкаф навесной 3 шт., стол кухонный 2 шт., закрытая тумба с раковиной (зеленый фасад)	Не применялся	11461,50	Не применялся
174	Плита электрическая четырехкомфорочная Zanussi	Не применялся	21285,00	Не применялся
175	Вытяжка Акро (белая)	Не применялся	2790,00	Не применялся
176	Стиральная машина DEXP, загрузка 7 кг	Не применялся	12160,80	Не применялся
177	СВЧ-печь Dехр (черная)	Не применялся	3149,55	Не применялся
178	Тумба двухстворчатая (темный дуб)	Не применялся	1557,00	Не применялся
179	Кресло офисное вращающееся с высокой спинкой	Не применялся	2250,00	Не применялся
180	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	Не применялся	2125,00	Не применялся
181	Обогреватель электрический настенный NeoClima	Не применялся	1660,50	Не применялся
182	Стол офисный угловой	Не применялся	4887,00	Не применялся
183	Телевизор Philips (серый)	Не применялся	17099,55	Не применялся
184	Обогреватель масляный радиаторный	Не применялся	1731,60	Не применялся
185	Стиральная машина Indesit Innex, загрузка 5 кг	Не применялся	9895,50	Не применялся
186	Шкаф угловой открытый навесной (светлый дуб)	Не применялся	3870,45	Не применялся
187	Стиральная машина Hotpoint Ariston, загрузка 4 кг	Не применялся	5836,50	Не применялся
188	Шкаф для одежды с зеркалом (светлый дуб)	Не применялся	4842,90	Не применялся
189	Водонагреватель электрический Gorenje Standard	Не применялся	3869,25	Не применялся
190	Водонагреватель электрический Elenberg	Не применялся	2709,25	Не применялся
191	Шкаф металлический двухстворчатый	Не применялся	6017,40	Не применялся
192	Шкаф металлический для одежды двухстворчатый	Не применялся	6017,40	Не применялся
193	Стул на ножках	Не применялся	328,95	Не применялся
194	Стол прямоугольный (цвет дуб)	Не применялся	1656,00	Не применялся
195	Шкаф открытый навесной	Не применялся	2938,50	Не применялся
196	Шкаф закрытый двухстворчатый (ольха)	Не применялся	5679,00	Не применялся
197	Обогреватель электрический NeoClima	Не применялся	1782,00	Не применялся
198	Столик на ножках с ручками для переноса	Не применялся	1575,00	Не применялся
199	Кровать двухъярусная металлическая	Не применялся	3345,75	Не применялся
200	Кровать односпальная	Не применялся	3804,30	Не применялся
201	Тумба с ящиками	Не применялся	3214,35	Не применялся

202	Стол на металлических ножках	Не применялся	920,00	Не применялся
203	Серверный шкаф металлический напольный	Не применялся	11821,50	Не применялся
204	Система видеонаблюдения, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	Не применялся	167350,50	Не применялся
205	Земельный участок, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 1469 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11857	Не применялся	Не применялся	558220
206	Земельный участок, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 37095 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11858	Не применялся	Не применялся	14096100
207	Права аренды сроком с 12 июля 2019 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9603, общая площадь: 2420+/-15 кв.м.	Не применялся	Не применялся	4356000
208	Права аренды сроком с 12 января 2018 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9602; общая площадь: 29381+/-55 кв.м	Не применялся	Не применялся	52885800

### 1.1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная общая стоимость, руб.
1	АБК-Операторная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 139,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8072	4188000,00
2	Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	707000,00
3	Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	501000,00
4	РММ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 352 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8046	12998000,00
5	Насосная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 35,9 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8045	1066000,00
6	Площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: сооружения топливной промышленности; площадь застройки 377,6 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8262	1158000,00
7	Сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов; место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер 86:04:0000018:8259	1984000,00
8	Площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 292,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8260	1158000,00
9	Технологические трубопроводы; База ГСМ, Технологические трубопроводы; назначение: транспортировка жидкости; протяженность 774 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1326	4546000,00
10	Сети технологические для перекачки ГСМ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 1516 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10458	9505000,00
11	Кабельная эстакада, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 685 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10457	3288000,00
12	Площадка КТПН 6/0,4 кВ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; площадь застройки 54,2 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10465	3261000,00



32	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=63 м3, Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10415	1471000,00
33	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10417	30040000,00
34	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10414	15512999,00
35	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10413	30040000,00
36	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 1000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10515	15512000,00
37	Автомобильная дорога от поездепо до общестроительной и монтажной базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения транспорта; протяженность 369 м; кадастровый номер 86:04:0000018:963	14656000,00
38	Внутриплощадочная автомобильная дорога по общестроительной базе, от стройбазы до временного торца главного корпуса, участок № 2, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения дорожного транспорта; протяженность 1134 м; кадастровый номер 86:04:0000018:9475	64423000,00
39	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10841	30040000,00
40	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10842	30040000,00
41	Ёмкость канализационная 4 куб. м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	37942,20
42	Беседка деревянная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	21150,00
43	Ёмкость подземная 2 куб. м для площадки налива, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	99000,00
44	Здание КПП-2. Размером 3*6 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	128565,00
45	Лебедка для буксировки вагонов, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	117000,00
46	Молниеотвод. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	297331,20
47	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	1210788,00
48	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	403596,00
49	Ограждение (забор) по периметру базы высотой 2м, с колючей проволокой, 4 воротами, 3 столбами освещения. Место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	148847,88
50	Септик 4 куб.м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	37942,20
51	Склад для хранения кислородных баллонов. 107*275 см, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	183572,55
52	Столб электропередачи металлический, расположенный вне территории базы	65115,00
53	Столб электропередачи металлический, расположенный на территории базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	130230,00
54	Столб освещения металлический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	130230,00
55	Столб ЛЭП бетонный цилиндрический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	7106,40
56	Здание КПП-1, размером 6*8 м (материал стен: щитовой), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	418950,00
57	Тепловой пункт. Размером 6м*2,65 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	293138,10

58	Теплоузел, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	258300,00
59	Туалет деревянный, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	11429,55
60	Эстакада-смотровая (сооружение), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	87750,00
61	Полуприцеп-цистерна УСТ 94651К, VIN Z0V94651KJA000787, 2018 г. в.	2608200,00
62	Тягач седельный КАМАЗ 53504-50, VIN XTC535045K1410587, 2019 г. в.	3780000,00
63	Автомобиль легковой CHEVROLET NIVA, VIN X9L212300E0504797, 2014 г.в.	480150,00
64	Погрузчик фронтальный SDLGLG936, заводской номер VLG0936LPE0900405, 2015 г. в.	1890000,00
65	АРМ Энергетика, Intel Pentium G4500, 14 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки SVEN, клавиатура, мышь.	30374,55
66	АРМ Кладовщика, Intel i3-7100, 8 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки Microlab, ИБП APC, клавиатура, мышь, МФУ Canon	10161,00
67	АРМ Оператора, Intel i3-7350K, 8 Гб ОЗУ, монитор LG, ИБП Powerscom, клавиатура, мышь	16083,00
68	АРМ Офис-менеджера, Dell OptiPlex 3070, монитор HP, клавиатура, МФУ HP.	23975,55
69	Агрегат насосный АНСВ-2-400	93600,00
70	Адаптер для проверки ДЗО с насадкой	9945,00
71	Анеморумбометр М63М-1	101250,00
72	Баллон сталь 4 л ОСЧ и ПГС	12960,00
73	Газоанализатор КОЛИОН-1В	39549,60
74	Инвертор Fubag IN 206	8955,00
75	Инвертор ПЕСАНТА 250ПРОФ	14260,50
76	Мотопомпа Fubag PTH 1000 ST	28849,50
77	Насос Прима фекальный	47880,00
78	Насос электрический ИГНОМ 10-10Т, 1989 г. в. Нерабочий	11025,00
79	Парогенератор электрический Паргарант ПГЭ-5МП	22500,00
80	Пенообразователь ПО-РЗФ 1 куб. м	2361150,00
81	Рольставни	452541,20
82	Телевизор Samsung DC48E (диагональ 48 дюймов)	12145,50
83	Тепловая воздушная завеса	21853,80
84	Трансформатор для тока. ТДФЖ-1002	70438,95
85	Флагштоки	7546,50
86	Холодильник двухкамерный DEXP	17099,55
87	Сплит-система AC Electric Nordline ACEM-HN1	17640,00
88	Сплит-система Green GRI/GRO-09 HN1	10019,70
89	Сплит-система Green (без модели)	10019,70
90	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-35	17759,70
91	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-50	10353,15
92	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-6	2570,40
93	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-5	1322,55
94	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-2	1457,10
95	Пожарный щит ПЩ-В №1: лопата совковая — 1 шт., лом — 2 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., ящик с песком — 1 шт.	6252,30
96	Пожарный щит ПЩ-В №2	6252,30
97	Пожарный щит ПЩ-В №3	6252,30
98	Пожарный щит ПЩ-В №4	6252,30
99	Пожарный щит ПЩ-В №5	6252,30
100	Пожарный щит ПЩ-В №7	6252,30
101	Пожарный щит ПЩ-В №9: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный	6252,30

	— 1 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., противопожарное полотно — 1 шт., ящик с песком — 1 шт.	
102	Пожарный щит ПЩ-В (без номера)	6252,30
103	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 2 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	2007,00
104	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	2007,00
105	Ящик с песком противопожарный	34816,50
106	Автоматизированная пожарно-охранная сигнализация, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	997279,66
107	Стол офисный угловой	8707,50
108	Стол офисный прямоугольный	5105,70
109	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	20250,00
110	Шкаф двухстворчатый (светлый дуб)	5679,00
111	Шкаф полузакрытый	7812,90
112	Стул ИЗО	5089,50
113	Шкаф низкий со стеклянными дверями (светлый дуб)	4797,00
114	Шкаф для документов закрытый (бело-коричневый)	13973,85
115	Тумба с ящиками (бело-коричневая)	5139,00
116	Шкаф закрытый (бело-коричневый)	5679,00
117	Стул офисный вращающийся с низкой спинкой	3825,00
118	Тумба с ящиками (светлый дуб)	10278,00
119	Монитор видеодомофона Gardi	5697,90
120	Стойка ресепшн (бело-коричневый)	8428,50
121	Тумба для документов полузакрытая	7812,90
122	Шкаф для документов закрытый со стеклянными дверцами	27947,70
123	Тумба типа комод (темный дуб)	1867,50
124	Шкаф закрытый (темный дуб)	5679,00
125	Доска магнитно-маркерная	1664,55
126	Стол для руководителя т-образный (темный орех)	18751,50
127	Тумба с ящиками для стола руководителя (темный орех)	2569,50
128	Тумба на колесиках для системного блока (светло синий)	1015,20
129	Шкаф закрытый со стеклянными дверцами	25110,00
130	Шкаф одностворчатый	3287,25
131	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	73240,20
132	Тумба с ящиками	41112,00
133	Кухонный гарнитур: стол кухонный 2 шт., навесной шкаф 2 шт. (оранжевый фасад)	11461,50
134	Плита электрическая четырехкомфорочная ВЕКО	9877,50
135	СВЧ-печь Midea 20 л, 700 Вт	2384,55
136	Водонагреватель электрический Electrolux	12595,50
137	Закрытая тумба с раковиной	4797,00
138	Стиральная машина LG, загрузка 9 кг	20245,50
139	Холодильник двухкамерный Siemens	52650,00
140	Стул кухонный с железной спинкой	2628,90
141	Стол на ножках	1656,00
142	Диван кухонный	2602,50
143	Офисный стол угловой	24435,00
144	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	7650,00



145	Обогреватель масляный Engy	2257,65
146	Шкаф закрытый двухстворчатый	28395,00
147	Стул ИЗО	5089,50
148	Шкаф полуоткрытый	7812,90
149	Тумба высокая со стеклянными дверцами	41921,55
150	Переплетная машина Rayson SD-1201	2371,50
151	Шкаф «Практик» металлический для одежды двухстворчатый	6017,40
152	Тумба на колесиках для системного блока	2030,40
153	Стол офисный прямоугольный	12064,50
154	Шкаф металлический двухсекционный	12034,80
155	Стеллаж металлический, 5 полок	5283,00
156	Брифинг-приставка к офисному столу на ножке	876,60
157	Сейф металлический с ключевым замком	7690,50
158	Доска магнитно-маркерная	13257,00
159	Шкаф закрытый двухстворчатый	17037,00
160	Шкаф для одежды с зеркалом (ольха)	4005,00
161	Стул ИЗО	471,25
162	Кровать односпальная	15217,20
163	Табуретка на ножках	1315,80
164	Тумба полуоткрытая с ящиками	3114,00
165	Обогреватель масляный Ballu	4049,10
166	Подставка под телевизор деревянная	576,00
167	Телевизор Thomson 29DZ220S	7555,05
168	Кресло стационарное (синий)	7254,00
169	Тумба с ящиками	6428,70
170	Шкаф полуоткрытый	7812,90
171	Тумба кухонная с ящиками (оранжевый фасад)	925,00
172	Стол кухонный на ножках	1656,00
173	Кухонный гарнитур: шкаф навесной 3 шт., стол кухонный 2 шт., закрытая тумба с раковиной (зеленый фасад)	11461,50
174	Плита электрическая четырехкомфорочная Zanussi	21285,00
175	Вытяжка Акро (белая)	2790,00
176	Стиральная машина DEXP, загрузка 7 кг	12160,80
177	СВЧ-печь Dexp (черная)	3149,55
178	Тумба двухстворчатая (темный дуб)	1557,00
179	Кресло офисное вращающееся с высокой спинкой	2250,00
180	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	4250,00
181	Обогреватель электрический настенный NeoClima	1660,50
182	Стол офисный угловой	4887,00
183	Телевизор Philips (серый)	17099,55
184	Обогреватель масляный радиаторный	1731,60
185	Стиральная машина Indesit Innex, загрузка 5 кг	9895,50
186	Шкаф угловой открытый навесной (светлый дуб)	3870,45
187	Стиральная машина Hotpoint Ariston, загрузка 4 кг	5836,50
188	Шкаф для одежды с зеркалом (светлый дуб)	4842,90
189	Водонагреватель электрический Gorenje Standard	3869,25
190	Водонагреватель электрический Elenberg	2709,25

191	Шкаф металлический двухстворчатый	6017,40
192	Шкаф металлический для одежды двухстворчатый	30087,00
193	Стул на ножках	657,90
194	Стол прямоугольный (цвет дуб)	1656,00
195	Шкаф открытый навесной	2938,50
196	Шкаф закрытый двухстворчатый (ольха)	5679,00
197	Обогреватель электрический NeoClima	1782,00
198	Столик на ножках с ручками для переноса	1575,00
199	Кровать двухъярусная металлическая	6691,50
200	Кровать односпальная	3804,30
201	Тумба с ящиками	3214,35
202	Стол на металлических ножках	920,00
203	Серверный шкаф металлический напольный	23643,00
204	Система видеонаблюдения, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	167350,50
205	Земельный участок, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 1469 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11857	558220,00
206	Земельный участок, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 37095 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11858	14096100,00
207	Права аренды сроком с 12 июля 2019 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9603, общая площадь: 2420+/-15 кв.м.	4356000,00
208	Права аренды сроком с 12 января 2018 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9602; общая площадь: 29381+/-55 кв.м	52886000,00

Наименование	Рыночная общая стоимость, руб.
Итоговая общая величина рыночной стоимости	<b>455710414,34 (Четыреста пятьдесят пять миллионов семьсот десять тысяч четыреста сорок четыре рубля 34 копейки)</b>

### 1.2. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор на оказание услуг по проведению оценки №290-25 от 10.10.2025г., заключенный между ООО «НефтьЭнергоПродукт» и ООО «Сибирь-Финанс».

### 1.3. Задание на оценку

Содержание Задания на оценку представлено в соответствии разделом IV ФСО № 7 и соответствует заданию на оценку, приведенному в договоре на оказание услуг №290-25 от 10.10.2025г., заключенного между ООО «НефтьЭнергоПродукт» и ООО «Сибирь-Финанс» на основании которого производилась оценка.

<b>Объекты оценки</b>	Объекты недвижимого и движимого имущества, входящие в единый имущественный комплекс, расположенный по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т.Излучинск, база ГСМ
<b>Имущественные права на объекты оценки</b>	В отношении объектов капитального строения, сооружений, движимого имущества – собственность – собственник ООО «НефтьЭнергоПродукт», что подтверждается выписками из ЕГРН, свидетельствами о государственной регистрации права, паспортами транспортных средств, а так же данными бухгалтерского учета. В отношении части земельных участков - право аренды – арендатор ООО «НефтьЭнергоПродукт», что подтверждается договорами аренды.

<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для принятия решения заказчиком при оформлении договора купли-продажи, реализации, выставлении на торги, аукцион и пр. <sup>3</sup>
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Другое использование результатов Отчета недопустимо
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	10 октября 2025 года
<b>Срок проведения оценки</b>	10 октября 2025 года – 07 ноября 2025 года
<b>Дата составления отчета</b>	07 ноября 2025 года
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (согласно п. 8е ФСО 3)</b>	Сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении Объекта оценки, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Объекты оценки в составе имущественного комплекса
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Характеристики объекта оценки приведены в п.3.1.1. «Количественные и качественные характеристики объектов оценки»
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	В отношении объектов капитального строения, сооружений, движимого имущества – собственность – собственник ООО «НефтьЭнергоПродукт», что подтверждается выписками из ЕГРН, свидетельствами о государственной регистрации права, паспортами транспортных средств, а так же данными бухгалтерского учета. В отношении части земельных участков - право аренды – арендатор ООО «НефтьЭнергоПродукт», что подтверждается договорами аренды. На дату оценки, по данным выписок из ЕГРН обременения не зарегистрированы, за исключением позиций из списка с номером с 1 по номер 40
<b>Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)</b>	Не определяется
<b>Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства</b>	Не определяются
<b>Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях</b>	Не определяются
<b>Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка</b>	Не определяются
<b>Необходимость расчета границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки (в соответствии с п.30 ФСО №7)</b>	Отсутствует
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:</b>	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</b>	Не привлекаются
<b>Форма составления отчета об оценке:</b>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (и (или) в форме электронного документа)
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
<b>Форма представления итоговой стоимости:</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и

<sup>3</sup> Другое использование результатов Отчета недопустимо

	расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке:</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:</b>	Не требуется

#### 1.4. Заявление о соответствии<sup>4</sup>

Подписавший данный отчет Оценщик заявляет, что

- оценка была произведена объективно, непредвзято, независимо от размера оплаты или от другого вознаграждения
- утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе
- оценка была проведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ в действующей редакции; Федеральными стандартами оценки:
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества
- оценщик производил обследование имущества лично
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета

#### 1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

- Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки
- Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки
- Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права на которое оцениваются
- Анализ отраслевого и локального рынка, к которому относится Объект оценки
- Осуществление расчетов
- Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке

#### 1.6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике	
<b>Полное наименование и реквизиты</b>	Организационно - правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью Наименование: ООО «НефтьЭнергоПродукт» Юридический адрес: 628634, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Нижневартовский район, поселок городского типа Излучинск, Набережная улица, дом 21, помещение 1006 Местонахождение (фактический адрес): 628634, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Нижневартовский район, поселок городского типа Излучинск, Набережная улица, дом 21, помещение 1006 Контактные телефоны: (3466) 49-52-03, 49-52-19 ИНН/КПП: 8603180830 / 860301001 ОГРН: 1118603003980 от 11.04.2011г. Конкурсный управляющий Косыгин Александр Сергеевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 22.07.2025 г. по делу № А75-9973/2024
Сведения об оценщике	
<b>Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор</b>	Полное наименование и организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью «Сибирь - Финанс» ОГРН 1058600522474 28 марта 2005г. МРИФНС №6 по ХМАО-Югре ИНН 8603121779, КПП 860301001 р/с 40702810600070020131 в «ВИБ» (ПАО) г. Тюмени БИК 047102613, к/с

<sup>4</sup> В соответствии с требованиями СРО «РОО»

	<p>30101810271020000613.</p> <p>Местонахождение юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: 628615 ХМАО-Югра, Тюменская область, г. Нижневартовск, ул. Дзержинского, 31-152. тел: 65-13-09</p> <p>Ответственность ООО «Сибирь - Финанс» застрахована. Договор страхования гражданской ответственности оценщика на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Нижневартовский филиал.</p>
--	---

<b>Исполнитель-оценщик</b>	<p>Оценщик состоящий в штате ООО «Сибирь-Финанс» и работающий на основании трудового договора - Наумов Дмитрий Иванович</p> <p>Местонахождение: 628615 ХМАО-Югра, Тюменская область, г. Нижневартовск, ул. Дзержинского, 31-152. тел: 65-13-09</p> <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщика – Ассоциация «Русское Общество Оценщиков» (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 000952 от 18 сентября 2007г.), местонахождение г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр.1.</p> <p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности - Диплом Сибирского государственного университета путей сообщения ПП №5483 12 выдан 01.03.05г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации №390/2008 выдан ГОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И.Ползунова» 25.03.2008г., Свидетельство о повышении квалификации №2858 ДО/11 выдан НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» 25.03.2011г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №035881-3 от 01.03.2024г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035830-1 от 22.02.2024г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №041271-2 от 10.07.2024г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика - Полис на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Страховщик – АО «АльфаСтрахование» Нижневартовский филиал.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: С 2005 года (20 лет)</p>
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Другие специалисты участия в оценке не принимали

*1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)*

Отчёт об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком, их экономический анализ, и отражает профессиональное мнение оценщика в отношении рыночной стоимости имущества	
При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:	
<b>1</b>	Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих лиц;
<b>2</b>	Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации;
<b>3</b>	Предполагается, что данные об объектах оценки, представленные оценщику, являются достоверными;
<b>4</b>	Мнение оценщика действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
<b>5</b>	Оценка была произведена только для указанных целей. Любое использование результатов расчета рыночной стоимости объекта в других целях не отражает точку зрения оценщика;
<b>6</b>	Настоящий Отчёт действителен только в полном объеме, заключение о рыночной стоимости объекта действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, любое использование отдельных частей работы не отражает точку зрения Оценщика;
<b>7</b>	Оценщик не может разглашать содержание настоящего Отчёта в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
<b>8</b>	Согласно положениям настоящего Отчёта от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, если только не будут заключены иные соглашения;
<b>9</b>	Отчёт о рыночной стоимости объекта представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения. Полученные результаты носят рекомендательный характер. В ходе ведения переговоров о стоимостной оценке и величине сделки купли-продажи, стоимость объектов, по согласованию сторон, может не совпадать с определенной рыночной стоимостью;
<b>10</b>	Все расчеты проведены в предположении отсутствия каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности и ее конструктивных элементов;
<b>11</b>	Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость их выявления;

12	Отчет об оценке является конфиденциальным для оценщика и пользователя. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
13	Данный Отчет не может быть опубликован целиком или по частям, а также не могут быть опубликованы ссылки на отчет, данные, содержащихся в отчете, имя и профессиональная принадлежности Оценщика, без письменного согласия Оценщика;
14	Ввиду того, что оценка проводится на дату 10.10.2025г., Оценщик допускал, что с даты оценки до даты составления Отчета об оценке, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объектов оценки не произошло;
15	Учитывая предполагаемое использование результатов оценки – для оформления договора купли-продажи, оценщик исходил из той предпосылки, что земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммуникаций, в расчетах не учитывается ограничения (обременения) на Объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления;
16	Осмотр объектов оценки Оценщиком производился в период оформления отчета
17	Дата проведения оценки отстоит от даты составления отчета не более чем на три месяца, предполагаемое использование результатов оценки – для оформления договора купли-продажи, которая должна быть рассчитана на 10.10.2025г.;
18	Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих;
19	Описание имущественных прав выполнено на основании документов, предоставленных Заказчиком;
20	Оценка производится для объектов оценки на праве собственности.

1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 1. Перечень использованных данных и источников получения

Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
<b>Аналитическая часть</b>	
<b>Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах</b>	- <a href="http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/">http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/</a>
<b>Анализ рынка</b>	Основные сайты по продаже недвижимости Нижневартковского района: - <a href="https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_nizhnevartovsk/nedvizhimost">https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_nizhnevartovsk/nedvizhimost</a> - <a href="http://nizhnevartovsk.sindom.ru/nizhnevartovsk-prodazha-c47/page2.html">http://nizhnevartovsk.sindom.ru/nizhnevartovsk-prodazha-c47/page2.html</a> - <a href="https://ru.wikipedia.org">https://ru.wikipedia.org</a> - <a href="http://www.domofond.ru/prodazha-nizhnevartovsk-c2289">http://www.domofond.ru/prodazha-nizhnevartovsk-c2289</a> - <a href="http://nizhnevartovsk.yarmarka.biz/nedvizhimost/">http://nizhnevartovsk.yarmarka.biz/nedvizhimost/</a> - информационные вестники: газета «Из рук в руки», газета «Ярмарка-Нижневартовск» и др. источники
<b>Расчетная часть</b>	
<b>Оценка объекта недвижимости</b>	- <a href="http://avito.ru/nizhnevartovsk">http://avito.ru/nizhnevartovsk</a> - информационные вестники: газета «Из рук в руки», газета «Ярмарка-Нижневартовск». - данные АН «ЛИДЕР», АН «ДОМ», АН «Сибирское агентство недвижимости»

1.9. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки указаны ниже и подписаны к настоящему отчету

Заказчиком оценки были представлены заверенные копии следующих документов:

- Свидетельства о гос. регистрации;
- Выписки ЕГР
- Технические паспорта
- Кадастровые паспорта
- Договоры аренды
- Карточка предприятия-заказчика.

### *1.10 Анализ достаточности и достоверности информации*

Федеральный стандарт определяет требования к описанию и анализу в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, использовавшихся и исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, 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.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

### *1.11. Общие понятия и определения*

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

#### *Общие термины и определения*

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.



Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - 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.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную

полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

#### *1.12. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.*

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР

РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srooo.ru](http://www.srooo.ru).

*Применение Стандартов СРО «РОО» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом СРО «РОО». Остальные стандарты являются **обязательными** к применению субъектами оценочной деятельности в РФ.*

## РАЗДЕЛ 2. ИСХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

### 2.1. Процедура оценки

<b>Процедура оценки включала в себя следующие этапы:</b>	
<b>Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку</b>	на данном этапе были произведены предварительные переговоры с клиентом, получено задание на оценку, составлен договор на оказание услуг по оценке.
<b>Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки</b>	на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, определены основные параметры составляющих его компонентов, были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
<b>Сбор специальных данных и их анализ</b>	на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на региональном рынке г. Нижневартовск и района по группам недвижимости, аналогичным оцениваемому объекту.
<b>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки</b>	наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наилучшем и наиболее эффективном использовании.
<b>Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов</b>	Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) «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. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».
<b>Обоснование использования затратного подхода</b>	<p>Затратный подход в оценке рыночной стоимости коммерческой недвижимости предполагает определение восстановительной стоимости улучшений (стоимости воспроизводства или стоимости замещения) с последующим вычетом оцененного износа и увеличением полученной стоимости улучшений с учетом износа на прибыль застройщика (инвестора) и на стоимость участка земли как незастроенного.</p> <p>Основой расчета в рамках затратного подхода являются методы, основывающиеся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и базирующиеся на том, что потенциальный покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется приобретение соответствующего участка земли под застройку и возведение аналогичного по назначению, качеству и полезности объекта в обозримый период времени без существенных дополнительных издержек.</p>

<b>Обоснование использования доходного подхода</b>	Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), несколько снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». На момент проведения оценки оценщик располагал именуемой информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Рынок аренды земельных участков коммерческого назначения на территории ХМАО-Югра развит, рыночные арендные ставки в данном сегменте рынка сложились, соответственно, оценщик может располагать достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об использовании доходного подхода в своих расчётах по объектам оценки пригодным к сдаче в аренду.
<b>Обоснование использования сравнительного подхода</b>	Сравнительный подход наиболее полно отражает рыночную стоимость объекта оценки, т.к. именно он показывает предложения о сделках с недвижимостью, на основании которых можно говорить о сформировавшейся ситуации на данном рынке.
<b>Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки</b>	На данном этапе было произведено согласование полученных результатов в различных подходах.
<b>Подготовка отчета об оценке</b>	Все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в отчете

*2.2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость*

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

Ситуация на рынке недвижимости, напрямую зависит от общеэкономической ситуации в Российской Федерации и регионе, в котором находится объект недвижимости. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и вторичного, что может в конечном итоге привести к стабилизации и дальнейшей положительной динамике цен на рынке недвижимости. Исходя из выше сказанного, Оценщиком был проведен анализ социально-экономического развития, как страны в целом, так и региона, в котором находится оцениваемый объект – Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по состоянию на изветные факты по 1-2 кварталу 2025 год.

#### **Основные итоги социально-экономического развития России за I полугодие 2025 года<sup>6</sup>**

Годовой рост ВВП России I полугодии составил 1,2%. Об этом сообщили в Минэкономразвития.

«По предварительной оценке Росстата, во II квартале 2025 года рост ВВП составил 1,1% после 1,4% в I квартале. По итогам I полугодия 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, экономика выросла на 1,2%», — цитируют ТАСС сообщение ведомства.

<sup>6</sup> источник информации - <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/monitoring2017>

Уточняется, что сохранение жестких денежно-кредитных условий в II квартале сопровождалось продолжением охлаждения экономики, основной вклад в которое внесли более низкие темпы внутреннего спроса.

Ранее стало известно, что Россия сохранила четвертое место в рейтинге экономик мира в 2024 году. По данным Всемирного банка, РФ значительно оторвалась от идущей пятой в списке Японии, превысив показатель объема российского ВВП по паритету покупательной способности на 5,8% по сравнению с 2023 годом. Отмечается, что в тройку лидеров вошли Китай с 38,2 трлн долларов, США — 29,2 трлн и Индия — 16,2 трлн.

2. Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г).

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июнь 2025 года».

4. Объёмы строительных работ в июне сохранились на уровне прошлого года после +0,1% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +2,4% г/г).

5. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в июне составил +1,5% г/г после +1,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск также увеличился на +1,5% г/г (за 2 квартал 2025 года рост составил +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, в июне выросло производство мяса на +1,8% г/г после -0,3% г/г в мае, производство молока – -0,2% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц – +5,6% г/г после +5,9% г/г. За 1 полугодие 2025 года производство мяса выросло на +0,4% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,6% г/г.

6. В июне грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после -0,8% г/г в мае. Продолжился рост в автомобильном транспорте – в июне грузооборот вырос на +2,9% г/г после +4,7% г/г. Одновременно с этим значительно вырос грузооборот на внутреннем водном (+33,6% г/г) и морском видах транспорта (+25,0% г/г). В целом по итогам 1 полугодия 2025 года динамика грузооборота составила -0,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +0,8% г/г).

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне увеличился на +1,7% г/г после +2,2% г/г в мае. В целом рост потребительской активности за 1 полугодие 2025 года составил +2,4% г/г (+2,1% г/г во 2 квартале 2025 года).

Оборот розничной торговли в июне вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г (+1,6% г/г во 2 квартале 2025 года). Платные услуги населению в июне ускорили рост до +2,2% г/г после +1,7% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г (аналогично +2,3% г/г во 2 квартале 2025 года). Рост оборота общественного питания в июне составил +7,4% г/г после +11,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г (+9,1% г/г во 2 квартале 2025 года).

8. Инфляция в июле замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне. По состоянию на 11 августа 2025 года инфляция год к году 8,55% г/г (на 4 августа 8,68% г/г – цифра уточнена с учетом данных за июль). С начала года по 11 августа потребительские цены выросли на 4,20%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне замедлился до +3,4% г/г после +4,3% г/г в мае. В целом по промышленности рост цен практически не отмечался – +0,1% г/г после +0,3% г/г в мае.

9. На рынке труда в июне уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы. В мае 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +4,2% г/г после +4,6% г/г в апреле, номинальная – на +14,5% г/г после +15,3% г/г в апреле и составила 99 422 рубля.

За 5 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г. Продолжился рост реальных доходов населения. Во 2 квартале 2025 года их рост составил +5,6% г/г после +8,3% г/г2 в 1 квартале.



По итогам 1 полугодия 2025 года реальные денежные доходы увеличились на +6,9% г/г. При этом более высокими темпами росли доходы от предпринимательской деятельности (+12,8% г/г) и доходы от собственности (+12,0% г/г).

Реальные располагаемые доходы выросли на +7,0% г/г после +8,7% г/г кварталом ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные располагаемые денежные доходы увеличились на +7,8% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июль 25	май 25	апр. 25	I кв. 25	мар. 25	фев. 25	январь 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Экономическая активность</b>															
<b>ВВП</b>	1,2	1,1	1,1	0,8	1,4	1,4	1,1	0,6	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,5	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,8	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	4,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,9
Оптовая торговля	-3,2	-4,2	-3,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,9	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	16,8
Суммарный оборот	2,4	2,1	1,7	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,9	7,8	9,9	8,9
Розничная торговля	2,1	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	6,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	2,3	2,2	1,7	2,4	2,3	1,9	2,1	4,2	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,1	9,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-9,3	0,8	1,4	-9,8	2,6	-1,3	-1,9	-3,3	6,4	0,5	9,9	0,4	-0,8	1,5	-0,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,9	-1,4	0,0	-4,0	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,9	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,9	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
<b>Индекс потребительских цен</b>	10,0	9,8	9,4 <sup>1</sup> 8,89,6 <sup>1</sup>	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
<b>Индекс цен производителей</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	4,7	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,9
Добыча полезных ископаемых	-4,4	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,8	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	6,5	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июль 25	май 25	апр. 25	I кв. 25	мар. 25	фев. 25	январь 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Рынок труда и доходы населения</b>															
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8 <sup>2</sup>	-	-	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	6,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	94 817 <sup>2</sup>	-	-	99 422	97 375	92 305	97 545	89 546	88 981	89 089	100 620	83 891	88 405	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 <sup>2</sup>	-	-	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	6,1	6,3	6,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,1	74,4	74,8	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,3	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,3	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,6	61,7	61,6	61,4	60,7	61,0	60,7	60,5	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В июне 2025 г. / июле 2025 г. / по состоянию на 11 августа 2025 г.<sup>2</sup> В январе - мае 2025 г.

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/4c7961897041e544d2973056720102ea/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_iyun\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/4c7961897041e544d2973056720102ea/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyun_2025_goda.pdf)

Отчеты Росстата свидетельствуют, что рост экономики не замедляется, хотя этому не способствуют внешние условия (ситуация в мировой экономике, санкции, прекращение транзита газа через Украину), жесткая ДКП Банка России и другие принимаемые им меры, способствующие охлаждению кредитования.

Предварительная оценка роста ВВП в 1 кв 2025 от Минэкономразвития (1,7% г/г) отстает от февральской оценки ЦБ (2,9%), а мартовские данные Росстата оказались в основном ниже консенсус-прогноза. В промышленности все больше признаков стагнации с переходом многих отраслей к сокращению относительно аналогичного периода прошлого года (в терминологии Минэкономразвития, рост продолжается, но перестал быть фронтальным). Потребление становится более сдержанным, особенно в отношении непродовольственных товаров. Это, а также значительное укрепление рубля с начала года, сказывается и на замедлении инфляции.

Внешние риски усилились. Введенные Д. Трампом изменения в тарифной политике, вызванная ими торговая война США и Китая уже привели к ухудшению прогнозов роста мировой экономики и снижению мировых цен на нефть. Еще один фактор давления на нефтяные цены – решения ОПЕК+ о более быстром восстановлении добычи. Цена Brent находится вблизи 4-летних минимумов, а Минэкономразвития снизило прогноз средней цены российской нефти на этот год с \$69,7 /барр до \$56/барр., т.е. ниже цены отсечения \$60/барр.

В конце апреля Минфин пересмотрел параметры федерального бюджета на этот год с учетом фактических данных за 1 кв и нового прогноза Минэка, изменения одобрены правительством. Оценка нефтегазовых доходов (НГД) снижена более чем на 20% - если раньше в 2025 г предполагалось получение дополнительных НГД, которые будут направлены на пополнение ФНБ, то теперь недостающие НГД придется компенсировать продажами юаней/золота из ликвидной части ФНБ. При этом плановые расходы пересмотрены в сторону повышения на 829 млрд руб., и на столько же повышен план по ненефтегазовым доходам (таким образом, Минфин формально соблюдает бюджетное правило и может выполнить заявленный принцип исполнения бюджета с нулевым структурным первичным дефицитом, который ЦБ считает важным условием дезинфляции). Плановый дефицит относительно ВВП увеличен более, чем в 3 раза (с 0,5% ВВП до 1,7% ВВП, что по международным критериям является все еще низким уровнем). Нельзя сказать, что решение Минфина стало сюрпризом для рынка – невыполнимость плана по нефтегазовым доходам в условиях низких цен на нефть и необычно сильного рубля стала выглядеть очевидной, и новые параметры просто фиксируют это. Осенью Минфин планирует вновь уточнить параметры бюджета – исходя из опыта прошлого года, прогноз расходов и дефицита может быть при этом вновь увеличен: трудно представить, что бюджетные расходы «уложатся» в рост к предыдущему году на 5,2%, т.е. ниже плановой инфляции.

Важным среднесрочным бюджетным решением может стать пересмотр цены отсечения в бюджетном правиле, о необходимости которого недавно сказал министр финансов А. Силуанов. По его словам, текущая цена отсечения на уровне \$60 за баррель «вероятно, уже не отвечает вызовам времени». Этот вывод получил поддержку со стороны ЦБ - глава ЦБ Э. Набиуллина отметила, что «если цена отсечения по нефти будет снижена, то это может быть дополнительным дезинфляционным фактором». А советник главы Банка России К. Трemasов пояснил, что «снижение цены отсечения может стать фактором для того, чтобы «задуматься о некотором более низком уровне оценки нейтральной ставки» (в прошлом году ЦБ повысил ее оценку до 7,5-8,5%).

Мы ожидаем замедления роста экономики в этом году до 1,5-1,7%. По нашим оценкам, пик инфляции в годовом выражении будет пройден в апреле-мае и составит 10,3-10,4% г/г.

Затем, на фоне замедляющейся текущей инфляции и эффекта базы, мы ожидаем снижения годовой инфляции примерно до 7% к концу года. На наш взгляд, быстрое замедление текущей сезонно-скорректированной инфляции (с 14% SAAR в ноябре-декабре прошлого года до 7,1% SAAR в марте), существенное укрепление рубля, замедление роста кредитования, денежных агрегатов и потребления дают основания ЦБ начать рассматривать возможность снижения ключевой ставки в ближайшие месяцы. В нашем прогнозе ЦБ может начать снижение ключевой ставки в июне-июле и к концу года снизить ее до 16% (эти ожидания соответствуют траектории нижней границы базового прогноза ЦБ). Наш прогноз может быть слишком оптимистичен, особенно с учетом более агрессивных планов по повышению регулируемых тарифов в 2026-27 гг в новом макропрогнозе Минэка, усиления внешних рисков и приостановки снижения инфляционных ожиданий населения в апреле. С другой стороны, ЦБ пока не закладывает в базовый прогноз возможное улучшение геополитических условий (т.к. базируется на фактах), так что с этой стороны, гипотетически, может возникнуть пространство для более быстрого смягчения ДКП.

Основные неопределенности прогноза для российской экономики связаны с внешними факторами. Первая «развилка» – развитие ситуации с тарифными войнами и их влиянием на мировую экономику (выбор между дальнейшей эскалацией или, наоборот, выработкой торговых соглашений и снижением тарифов). Вторая – судьба переговоров по урегулированию конфликта России и Украины при участии США (достижение соглашения и отмена части санкций либо отсутствие прогресса в переговорах, продолжение боевых действий и возможные новые вторичные санкции / пошлины в отношении России). Благоприятное развитие ситуации с торговыми войнами и переговорами о мирном урегулировании могут способствовать более высоким темпам роста российской экономики, дезинфляции и более быстрому снижению ключевой ставки. Неблагоприятные сценарии могут ухудшить перспективы роста, усилить инфляционное давление, способствовать более длительному сохранению жесткой ДКП или даже дополнительному повышению ключевой ставки.

Данные Росстата указывают на замедление роста экономики в 1кв25. По предварительной оценке Минэкономразвития, рост ВВП за 1кв25 составил 1,7% г/г, что существенно ниже февральской оценки ЦБ (2,9% г/г). Для сравнения – в 1кв24 экономика выросла на 5,4% г/г (повлиял календарный фактор – дополнительный день в феврале из-за високосного года, что сформировало высокую базу сравнения для текущего года), в 4кв24 на 4,5% г/г (на фоне пика бюджетных расходов и досрочной выплаты бонусов частью компаний). Основные показатели за март оказались ниже консенсус-прогноза. В целом замедление роста является управляемым – ЦБ считает, что экономика значительно отклонилась вверх от своего потенциала и для снижения инфляции необходимо возвращение к более сбалансированной траектории роста. Однако, как напомнил на днях советник главы ЦБ К. Трemasов, при таком возвращении есть два сценария – «мягкая посадка» (который он считает «гораздо более вероятным») или экономический спад. На наш взгляд, пока, действительно, ситуация скорее развивается в сценарии «мягкой посадки», хотя замедление экономики идет несколько быстрее ожиданий, а риски со стороны внешнего сектора возросли.

Замедление динамики заметно в промышленности (в добывающей продолжается спад относительно базы прошлого года, в обрабатывающей заметный рост сохраняется в узкой группе отраслей, зависящих от военных заказов и производстве лекарств, при этом все больше отраслей уходят в минус по отношению к прошлому году), в строительстве и даже в наиболее благополучном до последнего времени потреблении. В ж/д перевозках и оптовой торговле годовые темпы роста отрицательные. Оборот общепита продолжает расти высокими темпами, как и спрос на бытовые, туристические и некоторые другие услуги.

В числе ограничений роста можно назвать ухудшение прогнозов роста мировой экономики, санкции, жесткие ДКУ, сокращение программ льготной ипотеки со 2П24, дефицит трудовых ресурсов. Кроме того, по-видимому, в сегменте непродовольственных товаров длительного пользования произошло определенное насыщение спроса в отношении доступного ассортимента товаров (тем более по текущим ценам) и может формироваться отложенный спрос в ожидании возможного возвращения западных брендов или увеличения притока «дешевых» китайских товаров в результате торговых войн.

Потребление продовольственных товаров также имеет тенденцию к замедлению темпов роста, но менее выраженную.

Медленно растет потребление платных услуг населению (за исключением бытовых, культурных и туристических). А оборот кафе и ресторанов продолжает расти высокими темпами.

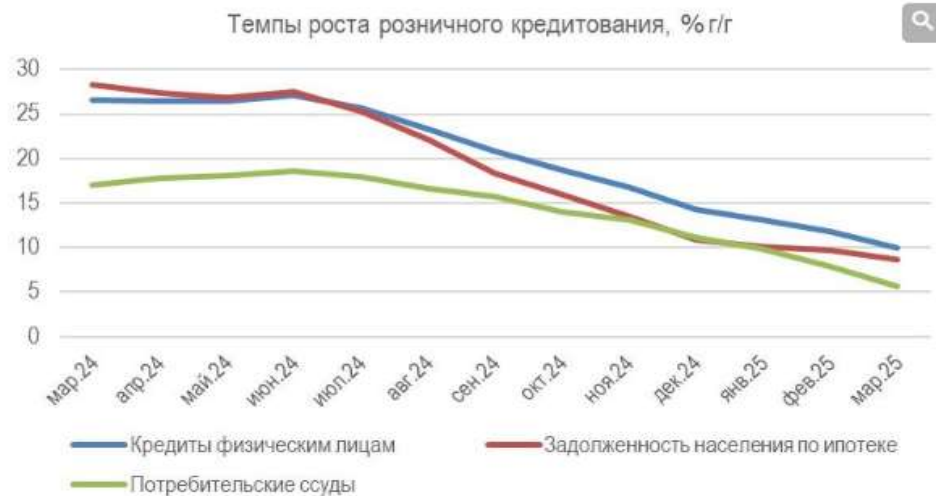
В условиях резкого замедления годовых темпов розничного кредитования (помесячно оно сокращалось с декабря по февраль и не изменилось в марте) динамика потребления еще в большей степени зависит от темпов роста доходов населения. А динамика доходов неразрывно связана с состоянием рынка труда, которое влияет на темпы роста зарплат.

Рост потребления, % г/г



Источник – Росстат, ФГ ФИНАМ

Темпы роста розничного кредитования, % г/г



Источник – Росстат, ФГ ФИНАМ

### Макропрогноз

Пока экономическая динамика похожа на картину «мягкой посадки», при этом охлаждение роста происходит неравномерно и в ряде отраслей (добыча, производство стройматериалов, металлургия, гражданское машиностроение) показатели снижаются к базе прошлого года. Мы ожидаем продолжения замедления роста спроса в экономике по мере того, как к охлаждению кредитования присоединится завершение сезонного пика госрасходов и более сдержанный рост зарплат. Мы ожидаем замедления роста экономики в этом году до 1,5-1,7%.

По нашим оценкам, пик инфляции в годовом выражении будет пройден в апреле-мае и составит 10,3-10,4% г/г. Затем, на фоне замедляющейся текущей инфляции и эффекта базы, мы ожидаем снижения годовой инфляции примерно до 7% к концу года. Если бюджетная политика окажется мягче заявленной, а жесткость рынка труда не будет ослабевать, инфляция и темпы роста экономики могут оказаться выше.

Ключевая ставка Банка России уже полгода держится на рекордном с начала нулевых значении 21%. На апрельском заседании ЦБ перешел от умеренно-жесткого к полноценному нейтральному сигналу. В отличие от прошлых релизов, в нем явно отсутствует указание на возможность повышения

ключевой ставки – теперь возможны движения в обоих направлениях. «Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от скорости и устойчивости снижения инфляции и инфляционных ожиданий». Также ЦБ отметил, что будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели в 2026 году, что означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики (но, отметим, не исключает снижения ключевой ставки при снижении инфляции и инфляционных ожиданий). Новый прогноз ЦБ по средней ключевой ставке на текущий год составляет 19,5-21,5% и означает как возможность ее снижения к 16% к концу года, так и дальнейшего повышения до 22-23%.

На наш взгляд, быстрое замедление текущей сезонно-скорректированной инфляции (с 14% SAAR в ноябре-декабре прошлого года до 7,1% SAAR в марте), существенное укрепление рубля, замедление роста кредитования, денежных агрегатов и потребления дают основания ЦБ начинать рассматривать возможность снижения ключевой ставки в ближайшие месяцы. Наш базовый прогноз ключевой ставки на этот год – начало снижения в июне-июле с выходом на 16% к концу года – сейчас фактически совпал с нижней границей прогноза ЦБ. Т.е. наш прогноз может быть слишком оптимистичен, особенно с учетом более агрессивных планов по повышению тарифов в 2026-27 гг в новом макропрогнозе Минэка, усилившихся внешних рисков и приостановки снижения инфляционных ожиданий населения в апреле. С другой стороны, ЦБ пока не закладывает в базовый прогноз возможное улучшение геополитических условий (т.к. базируется на фактах), так что с этой стороны, гипотетически, может возникнуть пространство для более быстрого смягчения ДКП.

Две существенные «развилки» для российской экономики в этом году связаны с внешними факторами.

Первая – развитие ситуации с тарифами в мировой экономике. Она постоянно меняется. Эффективная тарифная ставка США превысила уровни, достигнутые во время Великой депрессии, но, помимо этого шока, ситуация осложняется беспрецедентной неопределенностью, из-за которой бизнес может откладывать инвестиции и сокращать объем операций. Как известно, 3 апреля Д. Трамп ввел «зеркальные» тарифы для более чем 180 стран, но уже через неделю приостановил эти тарифы сверх базовой ставки 10% на 90 дней для всех стран, кроме Китая, для которого тариф был повышен до 145%. Но и для китайской электроники были сделаны исключения, также исключения «на ходу» вносятся в тарифы для автомобилей и автозапчастей. Bloomberg сообщил, что власти Китая изучают заявления США о готовности провести двусторонние переговоры. Все это означает, что конечная конфигурация тарифов США и ответных мер других стран пока остается неизвестной – вероятно, больше определенности появится в июле, по истечении 90 дней паузы в «зеркальных» тарифах. МВФ в апрельском справочном прогнозе снизил прогноз роста мировой экономики на 0,5 п.п. в 2025 г и на 0,3 п.п. в 2026 г – до 2,8% и 3,0%, соответственно. При этом отмечается, что эскалация торговой войны, наряду с дальнейшим усилением неопределенности в торговой политике, может привести к еще большему снижению темпов роста экономики в краткосрочной и долгосрочной перспективе. Если же, наоборот, страны выработают торговые соглашения и снизят взаимные тарифы, перспективы мировой экономики улучшатся. Для России основное влияние торговых войн на мировую экономику связано с ценами на экспортируемое сырье, прежде всего, нефть. В случае реализации дополнительных рисков со стороны мировой экономики, которые приведут к большему, чем сейчас ожидает ЦБ, сокращению российского экспорта, можно ожидать более длительного сохранения ключевой ставки на текущем уровне или даже ее повышения.

Вторая «развилка» – судьба переговоров о мирном урегулировании конфликта с Украиной. Рынок весьма позитивно воспринял начало переговорного процесса с США, и это, наряду с эффектами от жесткой ДКП, могло способствовать неожиданно резкому укреплению рубля. Переговоры России и США продолжаются, и недавно в СМИ появились некие «утечки» предложений Трампа, включая юридическое признание США присоединения Крыма к России и отмену антироссийских санкций с 2014 г. Но прямые переговоры России и Украины пока не начались и требование Д. Трампа о том, чтобы стороны договорились о 30-дневном прекращении огня без предварительных условий, не выполняется. Кроме того, Россия возражает против «замораживания» конфликта по линии соприкосновения, что предлагают США. Президент США уже несколько раз высказывал разочарование в отношении как России, так и Украины, грозил выйти из переговоров и допускал возможность принятия новых санкций и пошлин в отношении России, если она не пойдет на прекращение огня и переговоры. Как сообщает Bloomberg, команда президента США Д. Трампа разработала новые варианты усиления экономического давления на Россию, однако окончательного

решения по их внедрению Трамп еще не принял, поскольку продолжаются дипломатические усилия по урегулированию конфликта на Украине. Однако сенатор республиканец от Южной Каролины Л. Грэм на днях внес в Сенат законопроект, предусматривающий пошлины в 500% на импорт из стран, которые покупают у России нефть, газ, нефтепродукты, уран. Он заявил, что его предложение поддержали 72 сенатора. Этот проект рассматривается как инструмент экономического давления на Россию, чтобы добиться прогресса в переговорах о прекращении конфликта на Украине.

Таким образом, надежды рынка на завершение горячей фазы конфликта и частичной отмены / ослабления санкций, по крайней мере, со стороны США, еще могут реализоваться. Такой сценарий может быстрее ослабить инфляционное давление, открыв дорогу к более быстрому снижению ключевой ставки ЦБ, а также к снижению транзакционных издержек во внешней торговле и сокращению ценовых дисконтов при экспорте. Однако чем больше времени проходит, тем отдалается перспектива достижения мирного соглашения. В случае отсутствия прогресса в переговорах возрастает вероятность реализации угроз Трампа о новых вторичных санкциях / пошлинах в отношении российского нефтегазового и финансового сектора. Это может дополнительно ухудшить условия российского экспорта (во всяком случае на период адаптации к новым санкциям), расширить дисконты к мировым ценам для цен на товары российского экспорта. Дополнительное сокращение стоимостного объема экспорта будет способствовать ослаблению курса рубля. В этом сценарии ЦБ также придется дольше поддерживать жесткую ДКП, не исключено и дополнительное повышение ключевой ставки.

Источник: <https://www.finam.ru/publications/item/ekonomika-rossii-itogi-pervogo-kvartala-2025-goda-20250505-0920>.

#### **Выводы из приведенного анализа:**

В 2025 г. наблюдалось незначительное сокращение импорта аналогичного имущества в результате повышения таможенных пошлин и развития ситуации в мире касательно пандемии коронавируса.

Особую группу составляет транспорт для нефтегазовой отрасли. Их приобретают как сервисные подразделения ведущих вертикально интегрированных нефтяных компаний (ВИНК), так и независимые компании.

Рынок имущества характеризуется низкой развитостью вторичных рынков в связи с низким спросом на поддержанное аналогичное имущества.

Кризисные явления в экономике конца 2024 года сильно отразились на рынке, так как данная отрасль как ее главный потребитель оказалась в числе наиболее пострадавших отраслей. Падение производства по различным видам оборудования по итогам 2023-2024 г. составило 10-15%. Импорт аналогов сократился в разы в результате увеличения в т.ч. ввозных таможенных пошлин.

В настоящее время складывается не совсем благоприятная ситуация для покупки аналогичного имущества, т. к. многие компании, потерпевшие убытки, а также банки производят распродажу заложенного имущества, что снижает цены и увеличивает предложение.

Источник Auto.Newsru.com

ГАРАНТ.РУ: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71224462/#ixzz4PcealxNP>

### **Состояние и использование земель ХМАО-Югра 7**

Земли, находящиеся в пределах ХМАО-Югра, составляют земельный фонд области, как часть земельного фонда Российской Федерации.

---

7 источник информации – <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

Согласно действующему законодательству государственный учет земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям, формам собственности и видам права на землю, а также по использованию для сельскохозяйственного производства и других нужд.

Целью государственного учета земель является получение систематизированных сведений о количественном, качественном состоянии и правовом положении земель, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель, их охраны.

**Земельные угодья** – это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам. Земельное угодье имеет определенное местоположение, замкнутость контура и площадь. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием. Земельные угодья делятся на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья в соответствии с действующими нормами и правилами, принимаемыми на государственном и ведомственном уровнях.

**Сельскохозяйственные угодья** – земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. В составе сельскохозяйственных угодий выделяются пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения.

**Несельскохозяйственные угодья** подразделяются на: земли под водой, болота; лесные площади и древесно-кустарниковая растительность; земли застройки; земли под дорогами; нарушенные земли; прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки, территории консервации и другие земли).

**Категория земель** - это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением (Земельный кодекс РФ, Федеральный закон от 21.12.2004г. №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»).

Земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории: (ст.7 «Состав земель в РФ», Земельный кодекс РФ):

- 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.

**Земли населенных пунктов.** В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их чертой от земель других категорий. Граница населенных пунктов представляет собой внешние границы земель, которые устанавливаются на основании градостроительной и землеустроительной документации и утверждаются органами государственной власти.

*Диапазон сложившихся цен и среднее значение земельных участков коммерческого назначения в городе Радужный по состоянию на дату оценки, согласно выборке оценщика (таблица ниже настоящего отчета) составляет:*

Наименование	Показатель
Количество предложений к продаже	17
Среднее значение стоимости 1 кв.м.	4 501 руб.
Минимальное значение стоимости 1 кв.м.	200 руб.
Максимальное значение стоимости 1 кв.м.	7 714 руб.



Диапазон сложившихся цен и среднее значение земельных участков производственного назначения в городе по состоянию на дату оценки, согласно выборке оценщика (таблица ниже настоящего отчета) составляет:

Наименование	Показатель
Количество предложений к продаже	11
Среднее значение стоимости 1 кв.м.	1556 руб.
Минимальное значение стоимости 1 кв.м.	895 руб.
Максимальное значение стоимости 1 кв.м.	3031 руб.

2.2.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

**Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов**

### 2.2.3. Анализ ценообразующих факторов

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

**Таблица 2.7. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен<sup>8</sup>**

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка
7. Экономические характеристики	7.1. Соответствие объекта принципу ННЭИ 7.2. Вид использования или зонирование

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.



1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

1.3. Отличие качеств права в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

- собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право ;
- имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

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

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости либо иным способом.

Следует отметить, что основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены совершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации. И главное, состояние рынка таково, что цены предложений на сегодняшний день являются практически единственным источником информации о возможных рыночных ценах. По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

При проведении расчётов и корректировок на уторговывание для объектов недвижимости целесообразно использовать сведения риэлторских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости. По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №9), под редакцией Е.Е. Яскевича, 2011 г., стр. 13. Табл. 2.7 значение корректировки на уторговывание для объектов недвижимости – земельных участков в средних городах находится в диапазоне от 7 до 7,5%, среднее значение составляет 7,25%. Оно принимается в размере 7,25%. Таблица 2.7.

Таблица 2.7. Значение корректировок на уторговывание приведена для примера пользователю отчета

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии, западной Европы

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж		4-8 (6)	-	5-12 (8,5)	-	-	-	9-14 (11,5)	8-14 (11,0)
Екатеринбург		7-9 (8)	-	7-12 (9,5)	-	10-14 (12)	-	-	-
Краснодар		7-9 (8)	-	7-12 (9,5)	-	10-14 (12)	-	-	-
Москва	4-6 (5)	8-16 (12)	5-9 (7)	9-14 (10,5)	4-8 (6)	8-12 (10)	-	10-14 (12)	6-12 (9)
Ростов-на-Дону	7-9 (8)	5-8 (7)	-	-	-	4-9 (6,5)	-	-	3-6 (4,5)
С.-Петербург	-	-	4-8 (6)	8-15 (12,5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	8-12 (10)	3-5 (4)
Минск	-	7-9	-	5-10	-	5-10	-	-	-
Средние города									
Владивосток	-	8-14 (11)	-	10-12 (11)	5-11 (8)	8-12 (10)	-	-	
Пермь		3-7 (5)		12-15 (13,5)		8-12 (10)			
Тамбов	-	6-9 (7,5)	-	-	-	10-14 (12)		7-12 (9,5)	6-8 (7)
Тверь	7-9 (8)	9-13 (11)		10-14 (12)				8-12 (10)	6-9 (7,5)
Уфа	-	6-8 (7)	-	-	-	11-14 (12,5)	-	-	-
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	4-9 (6,5)	8-12 (10)	-	5-14 (9,5)	-	9-17 (13)	-	8-15 (12,5)	3-9 (6)
Страны									
Болгария	5-10								
Греция	2-3								

Данная корректировка применяется первой для приведения цены предложения к цене сделки.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Рынок коммерческой недвижимости в городе имеется. В связи с этим в качестве аналогов были приняты объекты того же сегмента недвижимости, что и оцениваемый объект, в городе Нижневартовск.

Главным условием для подбора аналогов было сходство по основным ценообразующим характеристикам, а именно земельные участки имеют:

- аналогичное расположение (относительная удаленность от центра города)
- схожий характер окружающей застройки городов (нежилая застройка, коммерческие объекты).

В виду того, что рынок земельных участков под строительство коммерческой недвижимости находится в стадии формирования и практически невозможно проследить основные ценовые тенденции рынка, корректировка была рассчитана на основе данных рынка земельных участков под

коммерческие объекты, как наиболее развитого рынка недвижимости, с выраженными ценовыми тенденциями по состоянию на дату оценки.

Возможность применения корректировки на местоположение, опираясь на данные рынка земельных участков под коммерческие объекты, указана в следующих документах:

Проект технического задания на проведение оценки рыночно обоснованной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений, в редакции от 01.06.06, разработанные Отделом оценки Росимущества: п. 8.1.7 «.....В случае объективного отсутствия аналогов объекта аренды, сопоставимых по функциональному назначению в районе местоположения объекта аренды и/или сопоставимых по местоположению данного вида функционального использования, Оценщик может применять в качестве сходных объектов объекты иного функционального назначения в районе местоположения объекта аренды/расположенные в близлежащем регионе с достаточно развитым сегментом рынка данного функционального назначения...»

[http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/Immovables/Others/tz\\_rf.zip](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/Immovables/Others/tz_rf.zip)).

Расчет данной поправки производится методом парных продаж. Прин-скрины (скан-скирины), где отражена выборка аналогов, представляется в Приложении отчета.

Поправка на местоположение определена, как отношение средней стоимости 1 кв. м. под коммерческие объекты в районе расположения объекта оценки к средней стоимости 1 кв. м. под коммерческие объекты в районе расположения объекта-аналога.

6. Физическими характеристиками обладают объект оценки и улучшения.

6.1. К характеристикам объекта оценки относятся: площадь, этаж расположения, уровень отделки.

Корректировка на масштаб (площадь). В связи с тем, что оцениваемый объект и все выбранные объекты-аналоги отличаются между собой по площади, то нами было принято решение внести корректировку, учитывающую эту разницу.

Коэффициенты корректировки удельной рыночной стоимости объекта оценки от его площади находится в диапазоне от 0,53% до 22,02% (п. 4.2.2. настоящего Отчета)

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

7.1. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

7.2. Вид использования или зонирование.

Классификация коммерческой недвижимости <sup>9</sup>

В настоящее время аналитики рынка не пришли к единому мнению, какая классификация наиболее приемлема и удобна. Имеющиеся классификации зачастую повторяют друг друга и имеют тенденции к расширению признаков и факторов, по которым следует относить объект недвижимости к тому или иному классу. При этом, рассмотрев рынок недвижимости даже крупных городов России, можно отметить, что ряд факторов, которые необходимо учитывать в рамках имеющихся классификаций, либо отсутствует, либо участвует в формировании рыночной стоимости объекта незначительно.

Таким образом, в профессиональном сообществе, как логистов, так и девелоперов, аналитиков, оценщиков, постепенно появляется понимание того, что все предлагаемые классификации обладают

<sup>9</sup> <http://kocenka.ru/ocenka-nedvizhimosti/ocenka>

рядом недостатков, главные из которых – избыточность и громоздкость, которые и обусловлены отсутствием приоритетов перечисляемых параметров.

При небольшом количестве факторов, значительно влияющих на рыночную стоимость объекта, в имеющихся классификациях рассматривается большое количество второстепенных характеристик, дающих незначительное изменение стоимости, что является очевидным для оценщика-профессионала.

В то же время рядовой продавец или покупатель недвижимости может утонуть в количестве факторов и их понимании, или просто махнуть рукой и не тратить время и силы на то, чтобы просто разобраться в приведенных факторах, не являясь профессиональным архитектором или строителем.

Специалисты компании «Сибирский оценщик» поставили перед собой цель разработки краткой, емкой, понятной оценщикам, риэлторам, аналитикам и потребителям наших услуг, классификации, которая включала бы в себя только те характеристики объектов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости. Ведь именно принцип существенности неоднократно повторяется в новых Федеральных стандартах оценки.

Задача состояла в том, чтобы разработать вариант краткой и понятной классификации объектов трех секторов рынка: офисные, торговые и складские объекты с точки зрения стоимости недвижимости, классификации, предназначенной помочь оценщиков в выборе объектов сравнения при проведении расчетов рыночной стоимости.

В результате проведенной работы появилась концепция краткой классификации недвижимости, максимально компактной и удобной в применении, адаптированной для оценщиков. Факторы, влияющие на стоимость, расположены в классификации по мере убывания их влияния на стоимость объекта.

Для определения факторов, наиболее влияющих на стоимость объекта, применен экспертный метод, применение которого упоминается в новых Федеральных стандартах оценки, который включал:

- интервью с сотрудниками агентств недвижимости и оценочных компаний;
- согласование результатов проведенного опроса;
- выявление основных ценообразующих факторов, наиболее влияющих на стоимость объекта.

В качестве экспертов выступали специалисты, имеющие многолетний опыт работы (более 10 лет) в агентствах недвижимости и оценочных городских компаниях. В ходе интервью каждому эксперту были заданы соответствующие вопросы, и в результате обработки ответов экспертов были получены по пять основных факторов, наиболее влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости.

Учитывая задачу, – получение краткой классификации, – каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса: А, В, С, Д. Каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта: класс А – 5 баллов, класс Д – 2 балла.

При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

Ниже приводятся краткие классификации трех типов недвижимости: офисные, торговые и складские помещения.

#### **Краткая классификация офисной недвижимости**

Офисные помещения							
№ п/п	Характеристика	Классы					
		А		В		С	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3
						в глубине территории промпредприятия и на первых этажах	2

		центры города; на главных магистралах и площадях с удобным подъездом		транспортных артерий, с удобным подъездом			жилых домов		
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно- планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехниккой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

### Краткая классификация торговой недвижимости

Торговые помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралах, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения,	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2

					стандартный ремонт				
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраямой наземной автопарковке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

*Краткая классификация складской недвижимости*

Складские помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12x24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6x12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный	5	современные инженерные системы (температурный	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция противопожарная	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2

		режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	сигнализация, отопление, пожаротушение)		
	<b>Интервал класса</b>	<b>20-25</b>	<b>16-19</b>	<b>12-15</b>	<b>8-12</b>	

Анализ рынка показал, что объекты оценки относятся к производственной недвижимости и складским помещениям класса С (интервал класса 12-15), а также сооружениям нефтяной инфраструктуры.

В настоящем Отчете Оценщик использовал для расчета в качестве объектов-аналогов здания и сооружения производственной недвижимости и складских помещений класса С (интервал класса 12-15), а также сооружений нефтяной инфраструктуры.

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

В ходе анализа рынка недвижимости Оценщиком была затронута внешнеэкономическая обстановка в целом в стране и в регионе, рынок купли-продажи недвижимости в регионе за период с 2024 года на 1 полугодие 2025 года, в целом по сегменту рынка – нежилые помещения, можно сделать следующие выводы:

- 1) анализируя данные за отчетный 2024 / 1 п/г 2025 год имеются сведения о регистрации не большого количества договоров по купле-продаже аналогичных объектов в регионе между гражданами и организациями;
- 2) по данным статистического наблюдения площадь нежилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, по сравнению с прошлым годом увеличилась на 2,3% от площади всего фонда региона, что говорит о положительной динамике объема предложений.
- 3) что же касается мотивации покупателя, то это безусловно надежность вложения в объекты недвижимости, в сравнении с другими финансовыми инструментами (депозиты, ценные бумаги), поскольку как правило недвижимость существенно не подвержена влиянию внешних факторов (экономики в стране и мире), есть возможности получать фиксированный доход от сдачи в аренду, а также, если участок имеет выгодное месторасположение для организации коммерческой деятельности и этому соответствует вид разрешенного использования, то это может поспособствовать и организации прибыльного бизнеса (строительство торгового центра).

### 2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование собственности, которое юридически обосновано, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были применены четыре основных критерия анализа.

Физическая возможность - физическая возможность реконструкции или перепланировки здания с целью наилучшего и наиболее эффективного использования его на рассматриваемой территории.

Допустимость с точки зрения законодательства (юридически разрешено) - характер предлагаемого использования не противоречит законодательству.



Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Для того чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

Для объекта как свободного;

Для объекта с имеющимися улучшениями<sup>10</sup>.

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования оценщик останавливается на том варианте, который среди прочих других, наиболее полно раскроет потенциальные возможности объекта. Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату проведения оценки.

В соответствии с ФСО №7 п. 19 - наиболее эффективное использование объектов недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости, т.е. при оценке объекта оценивается в соответствии с его фактическим использованием, а не здания в целом. Поэтому принцип ННЭИ имеет ограниченное применение.

В соответствии с правоустанавливающими документами подлежащий оценке каждый объект имеет разрешенное использование «для коммерческого назначения». Некоторые объекты временно не используются или используются частично для хранения различного имущества (см. Фотографии в Приложении к отчету). Коммерческие услуги физическим лицам на территории объекта оценки НЕ ОКАЗЫВАЮТСЯ. Окружение объекта оценки – застроенные земельные участки с разрешенным использованием для коммерческой застройки, которые также фактически используются под нежилые здания и сооружения иного назначения.

**На основании вышеизложенного считаем, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование в соответствии с видом их фактического использования, а именно отдельно стоящие нежилые здания (помещения) для осуществления складской и иной (производственной) деятельностью, а также как сооружений нефтяной деятельности, т.е. для использования в соответствии с видом его фактического использования, а именно как имущественного комплекса базы ГСМ для осуществления коммерческой деятельности предприятия.**

### РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (В) ОЦЕНКИ

*3.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки*

#### Местоположение объект оценки

Объект оценки расположен на территории Ханты-Мансийского округа, Нижневартовского района в 1 (первом) климатическом районе и 5 (пятом) территориальном поясе. Первый климатический район характеризуется продолжительностью холодного периода года (со средней температурой ниже 0°C) до 190 дней в году. Уровень выпадающих осадков за год 676 мм, наименьшее количество выпадает в период с января по март, наибольшее – в течение июля - августа. Преобладающие направления ветров в зимний период - южные, юго-западные ветры, летом - северо-восточные. Высокий уровень грунтовых вод, заболоченность. К природным ресурсам можно отнести большие запасы нефти и попутного нефтяного газа. Имеются ограниченные запасы промышленного леса преимущественно хвойных и лиственных пород.

<sup>10</sup> Учитывая допущение анализ с улучшениями не производится.

### 3.1.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Учитывая допущения 14, 15 п.1.7.

Описание объектов оценки производилось на основании осмотра и исходной документации, предоставленной Заказчиком:

№ п/п	Технические и функциональные характеристики объекта	Описание объекта	
1	Нежилое здание АБК-операторная, общей площадью 139,2 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8072, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	<div>Общая площадь</div> <div>Строительный объем,</div> <div>Год ввода в эксплуатацию</div> <div>Группа капитальности</div> <div>Этажность</div> <div>Износ по данным технической инвентаризации, %</div> <div>Устаревания</div> <div>Назначение</div> <div>Информация о текущем использовании</div> <div>Балансовая стоимость</div> <div>Наименование конструктивных элементов</div> <div>Фундамент</div> <div>Стены</div> <div>Перекрытия</div> <div>Крыша</div> <div>Полы</div> <div>Проемы</div> <div>-оконные</div> <div>- ворота</div> <div>Внутренняя отделка</div> <div>Санитарные и электротехнические устройства</div>	<div>139,2 кв.м.</div> <div>443 куб.м.</div> <div>1992</div> <div>V</div> <div>1</div> <div>16</div> <div>Нет</div> <div>производственное</div> <div>По назначению</div> <div>Не представлена</div> <div>Описание конструктивных элементов</div> <div>Металлические трубы, ЖБ ростверк</div> <div>Деревянные щитовые панели</div> <div>Деревянное утепленное</div> <div>Металлический профлист</div> <div>Линолеум, дощатые</div> <div></div> <div>Пластиковые</div> <div>Филенчатые</div> <div>Обои, покраска</div> <div>Отопление, водопровод, электроосвещение, вентиляция, канализация, проводка открытая</div>
2	Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	<div>Общая площадь</div> <div>Строительный объем,</div> <div>Год ввода в эксплуатацию</div> <div>Группа капитальности</div> <div>Этажность</div> <div>Износ по данным технической инвентаризации, %</div> <div>Устаревания</div> <div>Назначение</div> <div>Информация о текущем использовании</div> <div>Балансовая стоимость</div>	<div>22,5 кв.м.</div> <div>62 куб.м.</div> <div>2017</div> <div>V</div> <div>1</div> <div>0</div> <div>Нет</div> <div>производственное</div> <div>По назначению</div> <div>Не представлена</div>

		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
		Фундамент	Металлические трубы,
		Стены	Металлические
		Санитарные и электротехнические устройства	проводка открытая
3	Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	Общая площадь	16,2 кв.м.
		Строительный объем,	48 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2017
		Группа капитальности	V
		Этажность	1
		Износ по данным технической инвентаризации, %	0
		Устаревания	Нет
		Назначение	производственное
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
		Фундамент	Металлические трубы,
		Стены	Металлические
		Инженерные устройства	проводка открытая
4	Нежилое здание РММ, общей площадью 352 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8046, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общая площадь	352 кв.м.
		Строительный объем,	2576 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	1992
		Группа капитальности	1
		Этажность	1
		Износ по данным технической инвентаризации, %	30
		Устаревания	Нет
		Назначение	производственное
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
		Фундамент	Металлические трубы, ЖБ ростверк
		Стены	ЖБ панели
		Перекрытия	ЖБ плиты
		Крыша	Мягкая
		Полы	Бетон
		Проемы	
		-оконные	Глухие
		- ворота	Простые
		Внутренняя отделка	Покраска
		Санитарные и электротехнические устройства	Проводка открытая
5	Нежилое здание: насосная, общей площадью 35,9 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8045, расположенное	Общая площадь	35,9 кв.м.
		Строительный объем,	106 куб.м.

	по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Год ввода в эксплуатацию	1992
		Группа капитальности	V
		Этажность	1
		Износ по данным технической инвентаризации, %	30
		Устаревания	Нет
		Назначение	производственное
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
		Фундамент	Металлические трубы
		Стены	Каркас металлический
		Перекрытия	Каркас металлический
		Крыша	Металлический профлист
		Полы	Бетон
		Проемы	
		-оконные	Глухие
		- двери	Металлические
		Внутренняя отделка	Окраска
		Санитарные и электротехнические устройства	электроосвещение, проводка открытая
6	Нежилое сооружение: площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь застройки 377,6 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8662, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общая площадь застройки	377,6 кв.м.
		Строительный объем,	н/д куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	
		Группа капитальности	
		Дополнительно:	
		Износ по данным технической инвентаризации, %	
		Устаревания	Нет
		Назначение	производственное
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
		Фундамент	Бетонн, металл
		Конструктивные элементы	Металлические конструкции
7	Нежилое сооружение: сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8259, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общая площадь застройки	200,4 кв.м.
		Строительный объем,	н/д куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	
		Группа капитальности	
		Дополнительно:	
		Износ по данным технической инвентаризации, %	
		Устаревания	Нет
		Назначение	производственное
		Информация о текущем использовании	По назначению

		Балансовая стоимость	Не представлена
		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
		Фундамент	Бетонн, металл
		Конструктивные элементы	Металлические конструкции
8	Нежилое сооружение: площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь 292.2 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8260, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общая площадь застройки	292,2 кв.м.
		Строительный объем,	н/д куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	
		Группа капитальности	
		Дополнительно:	
		Износ по данным технической инвентаризации, %	
		Устаревания	Нет
		Назначение	производственное
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
		Фундамент	Бетонн, металл
		Конструктивные элементы	Металлические конструкции
9	Нежилое сооружение: технологические трубопроводы, назначение: транспортировка жидкости, протяженность 774 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:1326, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общая протяженность	774 п.м.
		Строительный объем,	н/д куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2014
		Износ по данным технической инвентаризации, %	
		Устаревания	Нет
		Назначение	производственное
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
		Фундамент	Эстакада
		Конструктивные элементы	Диаметр ср. 108
10	Нежилое сооружение: сети технологические для перекачки ГСМ, назначение: транспортировка жидкости, 1.2. сооружения топливной промышленности протяженность 1516 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:10458, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общая протяженность	1516 п.м.
		Строительный объем,	н/д куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2017
		Износ по данным технической инвентаризации, %	н/д
		Устаревания	Нет
		Назначение	производственное
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
11	Нежилое сооружение: кабельная эстакада, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, протяжённость 685 м.,	Общая протяженность	685 п.м.
		Строительный объем,	н/д куб.м.

	кадастровый номер: 86:04:0000018:10457, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Год ввода в эксплуатацию	2017
		Группа капитальности	
		Износ по данным технической инвентаризации, %	
		Устаревания	Нет
		Назначение	производственное
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
		Фундамент	
12	Нежилое сооружение: площадка КТПН 6/0,4Кв, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь застройки 54,2 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:10465, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общие данные	площадка КТПН 6/0,4Кв
		Строительный объем,	н/д куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2017
		Группа капитальности	
		Износ по данным технической инвентаризации, %	
		Устаревания	Нет
		Назначение	производственное
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
13	Нежилое сооружение: подъездные железнодорожные пути, назначение: передвижение железнодорожного транспорта, протяженность 384 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:1328, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общая протяженность	384 п.м.
		Строительный объем,	н/д куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2014 (ремонт пути)
		Группа капитальности	н/д
		Износ по данным технической инвентаризации, %	н/д
		Устаревания	Нет
		Назначение	производственное
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
		Тип балласта:	Щебень
		Тип рельса:	Р-50
		Тип шпал:	Дерево – 371 шт. ЖБ – 144 шт.

14	Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8131, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	200 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2014
		Высота	5980 мм
		Диаметр	20900 мм
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
15	Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 400 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8132, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Балансовая стоимость	Не представлена
		Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	400 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2014
		Высота	7500 мм
		Диаметр	26850 мм
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
16	Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8133, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
		Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	200 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2014
		Высота	5980 мм
		Диаметр	20900 мм
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
17	Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8134, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
		Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	200 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2014
		Высота	5980 мм
		Диаметр	20900 мм
18	Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8135, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена



		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
19	Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8136, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	200 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2014
		Высота	5980 мм
		Диаметр	20900 мм
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
		Общие данные	Резервуар цилиндрический
20	Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8137, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Строительный объем,	200 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2014
		Высота	5980 мм
		Диаметр	20900 мм
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
		Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	25 куб.м.
21	Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10416, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Год ввода в эксплуатацию	2019
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
22	Нежилое сооружение: резервуар для хранения светлых	Общие данные	Резервуар цилиндрический

	нефтепродуктов РВС-400, V=400 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10456, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Строительный объем,	400 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2017
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
23	Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с насосной V=8 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10459, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Балансовая стоимость	Не представлена
		Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	8 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2017
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
24	Нежилое сооружение: резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10460, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
		Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	100 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2017
		Высота	Нет данных
25	Нежилое сооружение: резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10461, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
		Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	100 куб.м.
26	Нежилое сооружение: резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10463, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Год ввода в эксплуатацию	2017
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Общие данные	Резервуар цилиндрический

		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
27	Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевых стоков V=12,5 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10466, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	12,5 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2017
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
28	Нежилое сооружение: резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10467, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	100 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2017
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
29	Нежилое сооружение: Емкость хозяйственно-бытовых стоков V=8 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10468, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	8 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2017
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
30	Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10471, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	25 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2017
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
31	Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевая (аварийная) V=63 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10472,	Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	63 куб.м.

	расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Год ввода в эксплуатацию	2017
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
32	Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевых стоков V=63 м³, кадастровый номер: 86:04:0000018:10415, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	63 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2019
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
33	Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м³, кадастровый номер: 86:04:0000018:10417, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	2000 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2019
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
34	Нежилое сооружение: Резервуар РВС противопожарного запаса воды V=1000 м³, кадастровый номер: 86:04:0000018:10414, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	1000 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2019
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
35	Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м³, кадастровый номер: 86:04:0000018:10413, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	2000 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2017
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности

		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
36	Нежилое сооружение: Резервуар РВС противопожарного запаса воды V=1000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10515, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	1000 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2017
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
37	Автомобильная дорога от поездепо до общестроительной и монтажной базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения транспорта; протяженность 369 м; кадастровый номер 86:04:0000018:963	Проезжая часть – 369 м. Тип покрытия – ЖБ плиты . Преобладающий тип покрытия – ЖБ плиты Год ввода в эксп. – 2017. Ширина – 6,0 м.	
38	Нежилое сооружение: внутриплощадочная автомобильная дорога. Участок №2, назначение: 7.4. сооружения дорожного транспорта, протяженностью 1134 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:9475, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Проезжая часть – 1134 м. Тип покрытия – асфальтобетон. Преобладающий тип покрытия – асфальтовое Год ввода в эксп. – 2017. Ширина – 6,0 м.	
39	Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10841, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	2000 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2020
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена
40	Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10842, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Общие данные	Резервуар цилиндрический
		Строительный объем,	2000 куб.м.
		Год ввода в эксплуатацию	2020
		Высота	Нет данных
		Диаметр	Нет данных
		Наименование конструктивных элементов	Металл (сталь)
		Назначение	сооружения топливной промышленности
		Информация о текущем использовании	По назначению
		Балансовая стоимость	Не представлена

41	Емкость канализационная 4 куб. м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Емкость канализационная 4 куб. м.	Металлическая
42	Беседка деревянная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Беседка деревянная	Деревянное исполнение
43	Емкость поземная 2 куб. м для площадки налива, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Емкость поземная 2 куб. м для площадки налива,	Металлическая
44	Здание КПП-2. Размером 3*6 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Здание КПП-2. Размером 3*6 м	Вагончик, блок
45	Лебедка для буксировки вагонов, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Лебедка для буксировки вагонов	Электрическая
46	Молниеотвод. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Молниеотвод. Высота 24 м	Металлическая
47	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м,	Металлическая
48	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м,	Металлическая
49	Ограждение (забор) по периметру базы высотой 2м, с колючей проволокой, 4 воротами, 3 столбами освещения. Место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Ограждение (забор) по периметру базы высотой 2м, с колючей проволокой, 4 воротами, 3 столбами освещения.	Металлический
50	Септик 4 куб.м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Септик 4 куб.м.	Металлический
51	Склад для хранения кислородных баллонов. 107*275 см, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Склад для хранения кислородных баллонов. 107*275 см,	Металлический навес
52	Столб электропередачи металлический, расположенный вне территории базы	Столб электропередачи металлический	Металлический
53	Столб электропередачи металлический, расположенный на территории базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Столб электропередачи металлический	Металлический
54	Столб освещения металлический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район,	Столб освещения металлический	Металлический

	пгт Излучинск, База ГСМ		
55	Столб ЛЭП бетонный цилиндрический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Столб ЛЭП бетонный цилиндрический,	Бетонный
56	Здание КПП-1, размером 6*8 м (материал стен: щитовой), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Здание КПП-1, размером 6*8 м (материал стен: щитовой)	Вагончик
57	Тепловой пункт. Размером 6м*2,65 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Тепловой пункт. Размером 6м*2,65 м	Вагончик
58	Теплоузел, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Теплоузел	Металлический
59	Туалет деревянный, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Туалет деревянный	Дерево
60	Эстакада-смотровая (сооружение), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Эстакада-смотровая (сооружение)	Металлическая конструкция
61	Полуприцеп-цистерна УСТ 94651K, VIN Z0V94651KJA000787, 2018 г. в.	Полуприцеп-цистерна УСТ 94651K, VIN Z0V94651KJA000787, 2018 г. в.	АМТС
62	Тягач седельный КАМАЗ 53504-50, VIN XTC535045K1410587, 2019 г. в.	Тягач седельный КАМАЗ 53504-50, VIN XTC535045K1410587, 2019 г. в.	АМТС
63	Автомобиль легковой CHEVROLET NIVA, VIN X9L212300E0504797, 2014 г.в.	Автомобиль легковой CHEVROLET NIVA, VIN X9L212300E0504797, 2014 г.в.	АМТС
64	Погрузчик фронтальный SDLGLG936, заводской номер VLG0936LPE0900405, 2015 г. в.	Погрузчик фронтальный SDLGLG936, заводской номер VLG0936LPE0900405, 2015 г. в.	АМТС
65	АРМ Энергетика, Intel Pentium G4500, 14 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки SVEN, клавиатура, мышь.	АРМ Энергетика, Intel Pentium G4500, 14 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки SVEN, клавиатура, мышь.	Периферийное оборудование
66	АРМ Кладовщика, Intel i3-7100, 8 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки Microlab, ИБП APC, клавиатура, мышь, МФУ Canon	АРМ Кладовщика, Intel i3-7100, 8 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки Microlab, ИБП APC, клавиатура, мышь, МФУ Canon	Периферийное оборудование
67	АРМ Оператора, Intel i3-7350K, 8 Гб ОЗУ, монитор LG, ИБП Powerscom, клавиатура, мышь	АРМ Оператора, Intel i3-7350K, 8 Гб ОЗУ, монитор LG, ИБП Powerscom, клавиатура, мышь	Периферийное оборудование
68	АРМ Офис-менеджера, Dell OptiPlex 3070, монитор HP, клавиатура, МФУ HP.	АРМ Офис-менеджера, Dell OptiPlex 3070, монитор HP, клавиатура, МФУ HP.	Периферийное оборудование
69	Агрегат насосный АНСВ-2-400	Агрегат насосный АНСВ-2-400	Оборудование наносное
70	Адаптер для проверки ДЗО с насадкой	Адаптер для проверки ДЗО с насадкой	Периферийное оборудование
71	Анеморумбометр М63М-1	Анеморумбометр М63М-1	Промышленное оборудование
72	Баллон сталь 4 л ОСЧ и ПГС	Баллон сталь 4 л ОСЧ и ПГС	Промышленное оборудование
73	Газоанализатор КОЛИОН-1В	Газоанализатор КОЛИОН-1В	Промышленное оборудование
74	Инвертор Fubag IN 206	Инвертор Fubag IN 206	Промышленное оборудование
75	Инвертор ПЕСАНТА 250ПРОФ	Инвертор ПЕСАНТА 250ПРОФ	Промышленное оборудование
76	Мотопомпа Fubag PTH 1000 ST	Мотопомпа Fubag PTH 1000 ST	Промышленное оборудование

77	Насос Прима фекальный	Насос Прима фекальный	Промышленное оборудование
78	Насос электрический 1ГНОМ 10-10Т, 1989 г. в. Нерабочий	Насос электрический 1ГНОМ 10-10Т, 1989 г. в. Нерабочий	Промышленное оборудование
79	Парогенератор электрический Паргарант ПГЭ-5МП	Парогенератор электрический Паргарант ПГЭ-5МП	Промышленное оборудование
80	Пенообразователь ПО-РЗФ 1 куб. м	Пенообразователь ПО-РЗФ 1 куб. м	Промышленное оборудование
81	Рольставни	Рольставни	Оборудование
82	Телевизор Samsung DC48E (диагональ 48 дюймов)	Телевизор Samsung DC48E (диагональ 48 дюймов)	Электрооборудование
83	Тепловая воздушная завеса	Тепловая воздушная завеса	Промышленное оборудование
84	Трансформатор для тока. ТДФЖ-1002	Трансформатор для тока. ТДФЖ-1002	Промышленное оборудование
85	Флагштоки	Флагштоки	Оборудование
86	Холодильник двухкамерный DEXP	Холодильник двухкамерный DEXP	Холодильное оборудование
87	Сплит-система AC Electric Nordline ACEM-HN1	Сплит-система AC Electric Nordline ACEM-HN1	Промышленное оборудование
88	Сплит-система Green GRI/GRO-09 HN1	Сплит-система Green GRI/GRO-09 HN1	Промышленное оборудование
89	Сплит-система Green (без модели)	Сплит-система Green (без модели)	Промышленное оборудование
90	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-35	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-35	Оборудование для пожарной безопасности
91	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-50	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-50	Оборудование для пожарной безопасности
92	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-6	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-6	Оборудование для пожарной безопасности
93	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-5	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-5	Оборудование для пожарной безопасности
94	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-2	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-2	Оборудование для пожарной безопасности
95	Пожарный щит ПЩ-В №1: лопата совковая — 1 шт., лом — 2 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., ящик с песком — 1 шт.	Пожарный щит ПЩ-В №1: лопата совковая — 1 шт., лом — 2 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., ящик с песком — 1 шт.	Оборудование для пожарной безопасности
96	Пожарный щит ПЩ-В №2	Пожарный щит ПЩ-В №2	Оборудование для пожарной безопасности
97	Пожарный щит ПЩ-В №3	Пожарный щит ПЩ-В №3	Оборудование для пожарной безопасности
98	Пожарный щит ПЩ-В №4	Пожарный щит ПЩ-В №4	Оборудование для пожарной безопасности
99	Пожарный щит ПЩ-В №5	Пожарный щит ПЩ-В №5	Оборудование для пожарной безопасности
100	Пожарный щит ПЩ-В №7	Пожарный щит ПЩ-В №7	Оборудование для пожарной безопасности
101	Пожарный щит ПЩ-В №9: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., противопожарное полотно — 1 шт., ящик с песком — 1 шт.	Пожарный щит ПЩ-В №9: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., противопожарное полотно — 1 шт., ящик с песком — 1 шт.	Оборудование для пожарной безопасности
102	Пожарный щит ПЩ-В (без номера)	Пожарный щит ПЩ-В (без номера)	Оборудование для пожарной безопасности
103	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 2 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 2 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	Оборудование для пожарной безопасности
104	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	Оборудование для пожарной безопасности
105	Ящик с песком противопожарный	Ящик с песком противопожарный	Оборудование для пожарной безопасности
106	Автоматизированная пожарно-охранная сигнализация, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	Автоматизированная пожарно-охранная сигнализация, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	Оборудование для пожарной безопасности



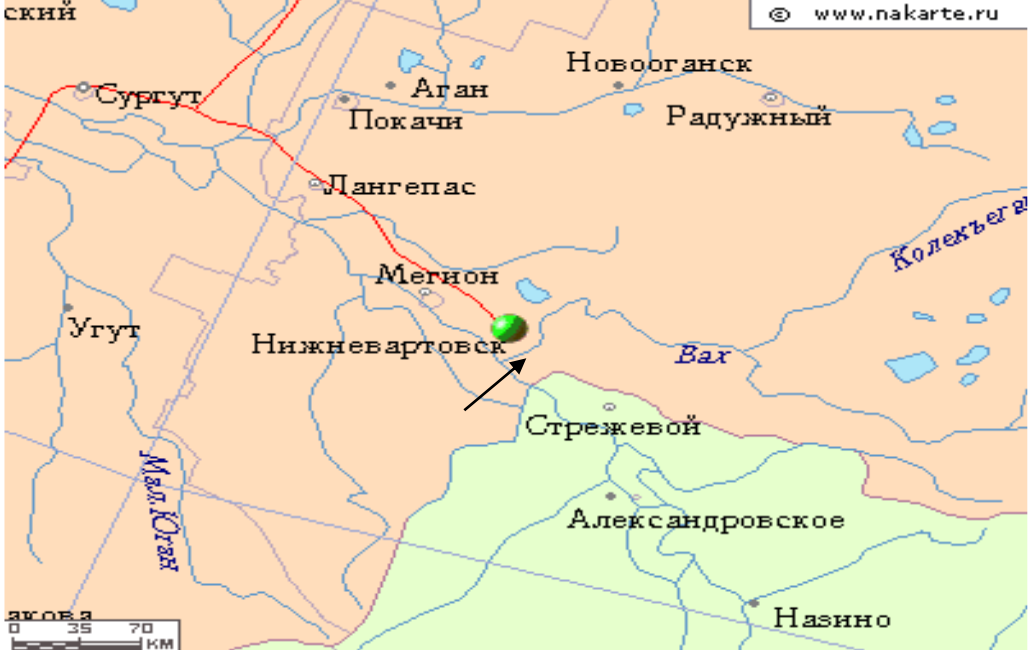
107	Стол офисный угловой	Стол офисный угловой	Мебель
108	Стол офисный прямоугольный	Стол офисный прямоугольный	Мебель
109	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	Мебель
110	Шкаф двухстворчатый (светлый дуб)	Шкаф двухстворчатый (светлый дуб)	Мебель
111	Шкаф полуоткрытый	Шкаф полуоткрытый	Мебель
112	Стул ИЗО	Стул ИЗО	Мебель
113	Шкаф низкий со стеклянными дверями (светлый дуб)	Шкаф низкий со стеклянными дверями (светлый дуб)	Мебель
114	Шкаф для документов закрытый (бело-коричневый)	Шкаф для документов закрытый (бело-коричневый)	Мебель
115	Тумба с ящиками (бело-коричневая)	Тумба с ящиками (бело-коричневая)	Мебель
116	Шкаф закрытый (бело-коричневый)	Шкаф закрытый (бело-коричневый)	Мебель
117	Стул офисный вращающийся с низкой спинкой	Стул офисный вращающийся с низкой спинкой	Мебель
118	Тумба с ящиками (светлый дуб)	Тумба с ящиками (светлый дуб)	Мебель
119	Монитор видеодомофона Gardi	Монитор видеодомофона Gardi	Периферийное оборудование
120	Стойка ресепшн (бело-коричневый)	Стойка ресепшн (бело-коричневый)	Мебель
121	Тумба для документов полуоткрытая	Тумба для документов полуоткрытая	Мебель
122	Шкаф для документов закрытый со стеклянными дверцами	Шкаф для документов закрытый со стеклянными дверцами	Мебель
123	Тумба типа комод (темный дуб)	Тумба типа комод (темный дуб)	Мебель
124	Шкаф закрытый (темный дуб)	Шкаф закрытый (темный дуб)	Мебель
125	Доска магнитно-маркерная	Доска магнитно-маркерная	Мебель
126	Стол для руководителя т-образный (темный орех)	Стол для руководителя т-образный (темный орех)	Мебель
127	Тумба с ящиками для стола руководителя (темный орех)	Тумба с ящиками для стола руководителя (темный орех)	Мебель
128	Тумба на колесиках для системного блока (светло синий)	Тумба на колесиках для системного блока (светло синий)	Мебель
129	Шкаф закрытый со стеклянными дверцами	Шкаф закрытый со стеклянными дверцами	Мебель
130	Шкаф одностворчатый	Шкаф одностворчатый	Мебель
131	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	Мебель
132	Тумба с ящиками	Тумба с ящиками	Мебель
133	Кухонный гарнитур: стол кухонный 2 шт., навесной шкаф 2 шт. (оранжевый фасад)	Кухонный гарнитур: стол кухонный 2 шт., навесной шкаф 2 шт. (оранжевый фасад)	Мебель
134	Плита электрическая четырехкомфорочная ВЕКО	Плита электрическая четырехкомфорочная ВЕКО	Электрооборудование
135	СВЧ-печь Midea 20 л, 700 Вт	СВЧ-печь Midea 20 л, 700 Вт	Электрооборудование
136	Водонагреватель электрический Electrolux	Водонагреватель электрический Electrolux	Электрооборудование
137	Закрытая тумба с раковиной	Закрытая тумба с раковиной	Мебель
138	Стиральная машина LG, загрузка 9 кг	Стиральная машина LG, загрузка 9 кг	Электрооборудование
139	Холодильник двухкамерный Siemens	Холодильник двухкамерный Siemens	Электрооборудование
140	Стул кухонный с железной спинкой	Стул кухонный с железной спинкой	Мебель
141	Стол на ножках	Стол на ножках	Мебель
142	Диван кухонный	Диван кухонный	Мебель
143	Офисный стол угловой	Офисный стол угловой	Мебель
144	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	Мебель
145	Обогреватель масляный Engy	Обогреватель масляный Engy	Электрооборудование
146	Шкаф закрытый двухстворчатый	Шкаф закрытый двухстворчатый	Мебель

147	Стул ИЗО	Стул ИЗО	Мебель
148	Шкаф полуоткрытый	Шкаф полуоткрытый	Мебель
149	Тумба высокая со стеклянными дверцами	Тумба высокая со стеклянными дверцами	Мебель
150	Переpletная машина Rayson SD-1201	Переpletная машина Rayson SD-1201	Мебель
151	Шкаф «Практик» металлический для одежды двухстворчатый	Шкаф «Практик» металлический для одежды двухстворчатый	Мебель
152	Тумба на колесиках для системного блока	Тумба на колесиках для системного блока	Мебель
153	Стол офисный прямоугольный	Стол офисный прямоугольный	Мебель
154	Шкаф металлический двухсекционный	Шкаф металлический двухсекционный	Мебель
155	Стеллаж металлический, 5 полок	Стеллаж металлический, 5 полок	Мебель
156	Брифинг-приставка к офисному столу на ножке	Брифинг-приставка к офисному столу на ножке	Мебель
157	Сейф металлический с ключевым замком	Сейф металлический с ключевым замком	Мебель
158	Доска магнитно-маркерная	Доска магнитно-маркерная	Мебель
159	Шкаф закрытый двухстворчатый	Шкаф закрытый двухстворчатый	Мебель
160	Шкаф для одежды с зеркалом (ольха)	Шкаф для одежды с зеркалом (ольха)	Мебель
161	Стул ИЗО	Стул ИЗО	Мебель
162	Кровать односпальная	Кровать односпальная	Мебель
163	Табуретка на ножках	Табуретка на ножках	Мебель
164	Тумба полуоткрытая с ящиками	Тумба полуоткрытая с ящиками	Мебель
165	Обогреватель масляный Ballu	Обогреватель масляный Ballu	Электрооборудование
166	Подставка под телевизор деревянная	Подставка под телевизор деревянная	Мебель
167	Телевизор Thomson 29DZ220S	Телевизор Thomson 29DZ220S	Электрооборудование
168	Кресло стационарное (синий)	Кресло стационарное (синий)	Мебель
169	Тумба с ящиками	Тумба с ящиками	Мебель
170	Шкаф полуоткрытый	Шкаф полуоткрытый	Мебель
171	Тумба кухонная с ящиками (оранжевый фасад)	Тумба кухонная с ящиками (оранжевый фасад)	Мебель
172	Стол кухонный на ножках	Стол кухонный на ножках	Мебель
173	Кухонный гарнитур: шкаф навесной 3 шт., стол кухонный 2 шт., закрытая тумба с раковиной (зеленый фасад)	Кухонный гарнитур: шкаф навесной 3 шт., стол кухонный 2 шт., закрытая тумба с раковиной (зеленый фасад)	Мебель
174	Плита электрическая четырехкомфорочная Zanussi	Плита электрическая четырехкомфорочная Zanussi	Электрооборудование
175	Вытяжка Акро (белая)	Вытяжка Акро (белая)	Электрооборудование
176	Стиральная машина DEXP, загрузка 7 кг	Стиральная машина DEXP, загрузка 7 кг	Электрооборудование
177	СВЧ-печь Dexp (черная)	СВЧ-печь Dexp (черная)	Электрооборудование
178	Тумба двухстворчатая (темный дуб)	Тумба двухстворчатая (темный дуб)	Мебель
179	Кресло офисное вращающееся с высокой спинкой	Кресло офисное вращающееся с высокой спинкой	Мебель
180	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	Мебель
181	Обогреватель электрический настенный NeoClima	Обогреватель электрический настенный NeoClima	Мебель
182	Стол офисный угловой	Стол офисный угловой	Мебель
183	Телевизор Philips (серый)	Телевизор Philips (серый)	Электрооборудование
184	Обогреватель масляный радиаторный	Обогреватель масляный радиаторный	Электрооборудование
185	Стиральная машина Indesit Innex, загрузка 5 кг	Стиральная машина Indesit Innex, загрузка 5 кг	Электрооборудование

186	Шкаф угловой открытый навесной (светлый дуб)	Шкаф угловой открытый навесной (светлый дуб)	Мебель
187	Стиральная машина Hotpoint Ariston, загрузка 4 кг	Стиральная машина Hotpoint Ariston, загрузка 4 кг	Электрооборудование
188	Шкаф для одежды с зеркалом (светлый дуб)	Шкаф для одежды с зеркалом (светлый дуб)	Мебель
189	Водонагреватель электрический Gorenje Standard	Водонагреватель электрический Gorenje Standard	Электрооборудование
190	Водонагреватель электрический Elenberg	Водонагреватель электрический Elenberg	Электрооборудование
191	Шкаф металлический двухстворчатый	Шкаф металлический двухстворчатый	Мебель
192	Шкаф металлический для одежды двухстворчатый	Шкаф металлический для одежды двухстворчатый	Мебель
193	Стул на ножках	Стул на ножках	Мебель
194	Стол прямоугольный (цвет дуб)	Стол прямоугольный (цвет дуб)	Мебель
195	Шкаф открытый навесной	Шкаф открытый навесной	Мебель
196	Шкаф закрытый двухстворчатый (ольха)	Шкаф закрытый двухстворчатый (ольха)	Мебель
197	Обогреватель электрический NeoClima	Обогреватель электрический NeoClima	Электрооборудование
198	Столик на ножках с ручками для переноса	Столик на ножках с ручками для переноса	Мебель
199	Кровать двухъярусная металлическая	Кровать двухъярусная металлическая	Мебель
200	Кровать односпальная	Кровать односпальная	Мебель
201	Тумба с ящиками	Тумба с ящиками	Мебель
202	Стол на металлических ножках	Стол на металлических ножках	Мебель
203	Серверный шкаф металлический напольный	Серверный шкаф металлический напольный	Мебель
204	Система видеонаблюдения, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	Система видеонаблюдения, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	Электрооборудование слаботочная
205	Земельный участок, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 1469 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11857	Категория земель	Земли населенных пунктов
		Разрешенное использование	Для подъезда к производственной базе ГСМ
		Общая площадь	1469 кв.м.
206	Земельный участок, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 37095 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11858	Категория земель	Земли населенных пунктов
		Разрешенное использование	Для эксплуатации и обслуживания нежилых зданий производственной базы ГСМ
		Общая площадь	37095 кв.м.
		Застроенный:	Да
207	Права аренды сроком с 12 июля 2019 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9603, общая площадь: 2420+/-15 кв.м.	Кадастровый номер – 86:04:0000018:9603 Площадь объекта – 2420 кв.м. Кадастровая стоимость – 1 032 589,80 руб.	
208	Права аренды сроком с 12 января 2018 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9602; общая площадь: 29381+/-55 кв.м	Кадастровый номер – 86:04:0000018:9602 Площадь объекта – 29381 кв.м. Кадастровая стоимость – 12 536 578,89 руб.	

## 3.1.2. Характеристика местоположения объектов оценки

Таблица 3.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Город, округ, микрорайон	Объекты оценки расположены на территории Нижневартовского района в 1 (первом) климатическом районе и 5 (пятом) территориальном поясе. Первый климатический район характеризуется продолжительностью холодного периода года (со средней температурой ниже 0°C) до 190 дней в году. Уровень выпадающих осадков за год 676 мм, наименьшее количество выпадает в период с января по март, наибольшее – в течение июля - августа. Преобладающие направления ветров в зимний период - южные, юго-западные ветры, летом - северо-восточные. Высокий уровень грунтовых вод, заболоченность. К природным ресурсам можно отнести большие запасы нефти и попутного нефтяного газа. Имеются ограниченные запасы промышленного леса преимущественно хвойных и лиственных пород.
Местоположение	Объекты расположены в Нижневартовском районе пос.Излучинск, характеризующейся промышленной застройкой.
Инфраструктура микрорайона	Блилежащее окружение – нежилые и промышленные объекты. Инфраструктура слабо развита.
Транспортная доступность	Оценивается как хорошая, подъездные пути к участку имеются. Ближайшая остановка общественного маршрутного транспорта на расстоянии чуть больше 800 м.
Местоположение на карте региона	

## РАЗДЕЛ 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

4.1 Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

### 4.1.1. Методология оценки Объекта оценки

В случае проведения оценки объекта недвижимости в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с ФСО обычно используют следующие подходы:

- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный 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.

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

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.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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.

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.

Этапы применения сравнительного подхода:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
3. Выбор единиц сравнения;
4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам;

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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 рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Этапы применения доходного подхода

1. Установление периода прогнозирования
2. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования
3. Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования
4. Определение ставки дисконтирования
5. Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки

Доходный подход- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

#### 4.1.2. Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

**Затратный подход.** Затратный подход базируется на том, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдутся приобретение соответствующего объекту и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование одного из трёх существующих подходов (затратного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этого подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки.

Затратный подход основывается на принципе замещения<sup>12</sup>, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры или офиса в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

Вывод: Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение в применении затратного подхода в расчётах по сборникам «КОИНВЕСТ».

**Доходный подход.** Расчет рыночной стоимости доходным подходом проводился, так как в регионе имеется рынок аренды.

Для оценки рыночной стоимости данным методом необходимы данные о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

---

<sup>12</sup> см. (4) стр. 252-268, Оценка недвижимости: Учебник для вузов/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2005

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик не отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости объектов в виде объектов недвижимости.

**Сравнительный подход.** Для оценки объекта недвижимости сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с объектами недвижимости допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка объектов недвижимости Нижневартвского района выявлена информация о предложениях по объектам недвижимости, аналогичным оцениваемому. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж) для объектов недвижимости.

#### **Выбор подхода оценки**

Согласно Федеральных стандартов оценки (ФСО №7): Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Затратный подход определяет уровень затрат, необходимых для строительства объекта и широко используется на малоактивных рынках, для оценки специализированных и уникальных объектов, при оценке ущерба, нанесенных имуществу.

Сравнительный подход широко используется для определения стоимости объектов, по которым имеется достаточное количество аналогичных продаж на вторичном рынке.

Доходный подход применяется для определения рыночной стоимости объекта оценки в случае его способности приносить стабильный поток дохода. Данный подход применяется к имуществу, которое может быть использовано для самостоятельного получения дохода, превышающего доход по альтернативным вложениям (например, ставка банковского депозита).

Для определения подхода оценки рассмотрено положение объектов оценки на рынке с учетом цели и задачи оценки. После проведенного анализа Оценщик пришел к следующему выводу:

- оцениваемые объекты не являются уникальными (специализированными);
- оцениваемые объекты в виде объектов недвижимости относятся к сектору малого рынка продаж, но для которого имеется достаточное количество предложений для подбора объектов сравнения.

В связи с вышесказанным, Оценщик пришел к выводу, что для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов в виде объектов недвижимости следует применить все подходы, но по объектам в виде сооружений единственно возможный – затратный подход.

Обоснование отказа от использования доходного подхода при оценке сооружений.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями от 28.12.2010 г. Статья 14. Права оценщика: Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. На основании Приказа Минэкономразвития об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1) - статья 20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. При оценке величины рыночной стоимости сооружений мы отказываемся от использования доходного подхода в связи с тем, что при активном рынке наиболее представительным является затратный подход, так как он наиболее гибко отражает любые изменения рынка. Доходный подход при оценке величины стоимости сооружений используется в основном для объектов недвижимости, но поскольку в списке предъявленном на оценку имеются отдельно стоящие сооружения приносящие прибыль только при использовании всего имущественного комплекса и сдача в аренду данных объектов в отдельности не представляется возможным и нет подтвержденных подобных сделок на рынке, то даётся настоящее обоснование от отказа в использовании доходного подхода при оценке сооружений.

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями от 28.12.2010 г. Статья 14. Права оценщика: Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. На основании Приказа Минэкономразвития об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1) - статья 20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В данном отчете мы не использовали сравнительный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки, поскольку на рынке отсутствуют объекты аналоги для сооружений в виде эстакады, площадки налива\слива ГСМ, трубопроводов и ЖД пути для сравнения.

#### **Расчет стоимости прав на земельный участок**

Расчета стоимости права пользования земельным участком, предусмотрен методиками расчета стоимости объекта недвижимости и действующим законодательством.

Так согласно ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. (в ред. Федерального закона от 26.06.2007 N 118-ФЗ)

Согласно ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Процедура оценки имущества включает в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведение расчетов стоимости объекта и оформления результатов оценки.

В данной работе в *рекомендательных* целях были использованы методические рекомендации от 6 марта 2002 г. № 568-р "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ". Необходимо отметить, что методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработаны Минимуществом России в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 "Об утверждении стандартов оценки", которые на дату оценки устарели.



### **Последовательность определения стоимости объекта оценки**

В соответствии со «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», процесс оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с Заказчиком договора по оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- этап выбора метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке или обоснование отказа от использования того или иного подхода в оценке;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из использованных подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику отчета об оценке.

### **Методика определения рыночной стоимости объекта оценки**

При определении рыночной стоимости имущества, в общем случае, могут быть применены: затратный, сравнительный и доходный подходы.

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

*Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

### **Выбор подхода оценки**

Согласно Федеральных стандартов оценки (ФСО № 7): Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

*Затратный подход* определяет уровень затрат, необходимых для строительства объекта и широко используется на малоактивных рынках, для оценки специализированных и уникальных объектов, при оценке ущербов, нанесенных имуществу.

*Сравнительный подход* широко используется для определения стоимости объектов, по которым имеется достаточное количество аналогичных продаж на вторичном рынке.

*Доходный подход* применяется для определения рыночной стоимости объекта оценки в случае его способности приносить стабильный поток дохода. Данный подход применяется к имуществу, которое может быть использовано для самостоятельного получения дохода, превышающего доход по альтернативным вложениям (например, ставка банковского депозита).

Для определения подхода оценки рассмотрено положение объекта оценки (земельных участков) на рынке с учетом цели и задачи оценки. После проведенного анализа Оценщик пришел к следующему выводу:

- оцениваемый объект не является уникальным или специализированным;
- оцениваемый объект относится к сектору активного рынка продаж, для которого имеется достаточное количество предложений для подбора объектов сравнения.

В связи с вышесказанным, Оценщик пришел к выводу, что для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта следует применить сравнительный подход (метод сравнения продаж)

### **Обоснование отказа от подходов, которые не используются**

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Под стоимостью воспроизводства подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Объектом оценки является земельный участок, который может быть приобретен в собственность лишь путем отчуждения его другим собственником. Земля относится к не изнашиваемым и невозпроизводимым активам.

Участки с лучшими качествами на практике стоят дороже, но требуют меньше затрат для приведения их в необходимое состояние, что говорит о несоответствии полезности участка объемам затрат на его обустройство.

Затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «з/у для пользования в производственных целях», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов.

ФСО определяет, что Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Расходы и доходы от использования земельного участка формируются путем сдачи улучшений данного участка в аренду. Передача в аренду частного жилого дома с надворными постройками, возведенными на оцениваемом участке, является теоретически возможной. Однако нет достоверного способа выделить долю дохода, приходящегося на земельный участок. Кроме того, обоснование ставки приведения будущих доходов к текущей стоимости представляет в период кризиса трудно решаемую задачу.

В текущей ситуации развивающегося кризиса рынок дезориентирован, и ни собственники домовладений, ни потенциальные арендаторы не имеют сложившегося представления ни о справедливых рыночных ставках аренды, ни о предстоящих рисках. В этих условиях наблюдаемые на рынке арендные ставки по ранее заключенным договорам отражают лишь обстоятельства докризисного периода, поскольку в настоящее время заключение новых арендных договоров практически прекращено, напротив, на рынке наблюдается расторжение или изменение ранее заключенных договоров.

В своей работе<sup>13</sup> Азгальдов Г.Г. доктор экономических наук, профессор, главный научный сотрудник ЦЭМИ РАН пишет

Если учитываются только доходы (денежные потоки завтрашнего (будущего) времени в форме возможных доходов от использования собственности, то все методы оценивания можно объединить в группу завтрашнего подхода.

Данная цитата отражает широко принятое в оценке мнение, что доходный подход отражает ожидания, имеющиеся у субъектов рынка в отношении доходов будущих периодов и связанных с этими доходами рисков. Особенность текущего периода характеризуется тем, что участникам рынка не известны доходы и риски будущих периодов. Так, например Международный валютный фонд выпустил доклад<sup>14</sup>:

В докладе МВФ говорится, что мировая экономика будет продолжать замедляться во второй половине года. «Цены на сырье останутся невысокими и волатильными», а исходя из ситуации на Украине, признании республик ДНР и ЛНР, продолжающейся пандемии возможно сделать вывод, что «рыночный кризис продолжится и в 2022-2023 году».

Таким образом, по всей видимости, кризис на рынке земельных участков в ближайший год возможно повторится и вероятность оправдания каких-либо прогнозов крайне невелика. В этих условиях никакое исследование текущего рынка не способно прояснить будущие доходы от владения земельным участком и связанные с этим риски.

К специфике применения доходного подхода на изменяющихся рынках можно отнести:

1. Отсутствие адекватной информационной базы данных о рынке<sup>15</sup>.
2. Высокие риски и волатильность, как следствие, высокие допуски при определении ставки дисконтирования, что в совокупности с методом приведения потока доходов к дате оценки с привязкой ко времени дает неопределенность результата оценки.
3. Негативные, а чаще неопределенные тренды денежных потоков при построении прогнозов cash-flow.

Доходный подход не будет использован для оценки земельного участка в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ФСО.

*Вывод:* Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного и доходного подхода, Оценщик принял решение отказаться от их применения в рамках данного Отчёта.

### **Определение рыночной стоимости объекта оценки в виде земельного участка сравнительным подходом**

Согласно Федеральных стандартов оценки (ФСО №7): Эксперт при проведении экспертизы обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, эксперт вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

*Затратный подход* определяет уровень затрат, необходимых для строительства объекта и широко используется на малоактивных рынках, для оценки специализированных и уникальных объектов, при оценке ущербов, нанесенных имуществу.

*Сравнительный подход* широко используется для определения стоимости объектов, по которым имеется достаточное количество аналогичных продаж на вторичном рынке.

*Доходный подход* применяется для определения рыночной стоимости объекта оценки в случае его способности приносить стабильный поток дохода. Данный подход применяется к имуществу, которое может быть использовано для самостоятельного получения дохода, превышающего доход по альтернативным вложениям (например, ставка банковского депозита).

<sup>13</sup> [http://www.labrate.ru/azgaldov/azgaldov\\_article\\_2008-2\\_voprosy\\_ocenki.htm](http://www.labrate.ru/azgaldov/azgaldov_article_2008-2_voprosy_ocenki.htm), см.тж. журнал Вопросы оценки, №2, 2008г

<sup>14</sup> <http://www.vashsovetnik.ru/news/show/?newsid=3239>

<sup>15</sup> Так считает, например, Председатель экспертного совета СПО РОО Козырь Юрий Васильевич, исходя из его сообщения <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&q=posts&m=34466#34466> от 20.02.2009г

Для определения подхода оценки рассмотрено положение объекта оценки на рынке с учетом цели и задачи оценки. После проведенного анализа Оценщик пришел к следующему выводу:

- оцениваемый объект не является уникальным или специализированным;
- оцениваемый объект относится к сектору активного рынка продаж, для которого имеется достаточное количество предложений для подбора объектов сравнения.

В связи с вышесказанным, эксперт пришел к выводу, что для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта следует применить сравнительный подход (метод сравнения продаж)

Расчет рыночной стоимости земельного участка является весьма сложным вопросом оценки.

Начнем с того, что на реальном рынке в ходе строительства участки под застройку предоставляются, обычно, сначала на праве аренды на срок, например, трех лет, после чего, при выполнении инвестором своих обязательств по освоению участка участок может переоформляться в собственность или в долгосрочную аренду бесплатно.

При этом для получения права застроить участок нужно выиграть торги, которые начинаются с установленной оценщиком рыночной стоимости, по сути, права на застройку территории.

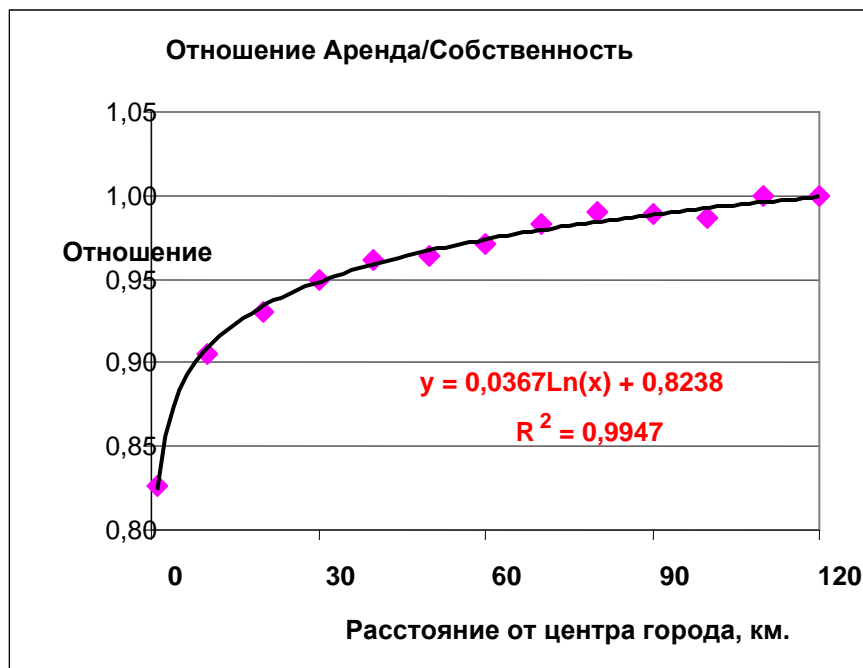
Ориентиром такого права аренды отчасти являются итоги проводимых в регионе торгов. Однако, ввиду разных условий инвестирования в разные по месту расположения и назначению объекты, более адекватный результат может быть получен в результате расчета остаточной стоимости земли в рамках конкретного инвестиционного процесса.

Такой расчет включает учет текущей стоимости будущих выгод от реализации проекта, за вычетом расходов на реализацию проекта с учетом рыночно-оправданной прибыли (см. Файл ЗУ Рукоп.xls).

Вместе с тем, следует отметить, что для готового здания, построенного достаточно давно и реализуемого на вторичном рынке цена реализации не складывается, как сумма необходимых затрат, а зависит, прежде всего, от текущего уровня цен, установившихся на рынке.

Известно, например, что во многих населенных пунктах, где ввиду низкой рентабельности инвестиций отсутствует или крайне редко встречается новое строительство, ставка земельного налога обычно равна ставке муниципальной арендной платы. Подавляющее число собственников зданий и сооружений в такой ситуации арендуют земельные участки у муниципалитетов, поскольку выкуп их в собственность никак не влияет на соотношение доходов и расходов.

Промежуточной ситуацией является график, показанный ниже, построенный по данным мониторинга Е.Е. Яскевича:



Видно, что стоимость права аренды земельного участка составляет более 80% от стоимости права собственности, а с удалением от границ города право аренды для целей строительства практически ничем не отличается от права собственности.

Рынок, таким образом, не склонен разделять право аренды и право собственности, если за этим не стоит конкретная рыночная реальность, например, в виде разной суммы выплаты при изъятии участка для государственных нужд.

В свете сказанного, для оценки рыночной стоимости права собственности может успешно применяться прямое сравнение продаж на основе, например, цены продажи права на застройку земельных участков.

Основной проблемой этого метода является тот факт, что в условиях инфраструктуры населенных пунктов земельные участки различаются не только местом расположения, площадью, но и имеющимися условиями подключения готовых объектов застройки к коммуникациям, условиями согласования технических условий на подключение. Анализ всех этих обстоятельств, требует не только достаточного развития рынка, но и компетентности эксперта в рыночной ситуации, которая характеризуется, к тому же, наличием так называемой административной ренты.

Таким образом, исходя из поставленного вопроса перед экспертом по оценке объекта недвижимости и требуемых правил оценки по сравнительному подходу, принял решение произвести расчет цены оцениваемого участка, через стоимость права аренды земельным участком.

### **Определение рыночной стоимости аренды ЗУ сравнительным подходом**

Расчета стоимости права пользования земельным участком, предусмотрен методиками расчета стоимости объекта недвижимости и действующим законодательством.

Так согласно ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. (в ред. Федерального закона от 26.06.2007 N 118-ФЗ)

Согласно ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом

предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

После проеденного исследования касательно сбора информации из открытых источников о предложениях к продаже (реализации) земельных участков за последние месяцы, выделенных под нежилое строительство в г.Нижевартовск, эксперт собрал следующие данные (см.таблицу ниже).

## Выбор аналогов и обобщение данных о среднерыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка

Наименование	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Текст объявления (краткое описание)	Продам участок 4,5 га., земли промназначения, в городе Нижневартовск, район НВ ГПЗ	Продам участок 288,53 га земли промназначения, в Нижневартовском районе	Продам участок 2 га., земли промназначения, в городе Нижневартовск	Продам участок 2 сот., земли промназначения, в черте города Нижневартовск
Общая площадь, м2	45000	2885300	20000	20000
Актуальность объявления	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Стоимость за объект (руб.)	6900000	136272580	17500000	9500000
Источник	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45ga_promnaznacheniya_3040049132">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45ga_promnaznacheniya_3040049132</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_28853_ga_promnaznacheniya_2014596912">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_28853_ga_promnaznacheniya_2014596912</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_promnaznacheniya_847837623">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_promnaznacheniya_847837623</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_promnaznacheniya_2523432301">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_promnaznacheniya_2523432301</a>
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Право владения:	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Параметры разрешенного использования	Параметры разрешенного использования: для строительства коммерческой/нежилой недвижимости			
Условия продажи:	Свободна	Свободна	Свободна	Свободна
Обстоятельства совершения сделки:	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Инфраструктура (наличие инженерных сетей, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)	Есть	Есть	Есть	Есть
Условия финансирования.	Расчет за собственные средства	Расчет за собственные средства	Расчет за собственные средства	Расчет за собственные средства
Стоимость за 1 кв.м общей площади (стоимость/площадь) (≈руб.)	153	47	875	475

Скрин-шоты источников информации см. ниже:


www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_45ga\_promnaznacheniya\_3046049132

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Нижневартовск

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

## Участок 4,5 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



### Описание

Арт. 44434231  
Кадастровый номер: 86:11:1001001.2381

Площадь участка 450 соток (4,5 Га) в м2 это (45.000) Целевое назначение любое кто, что хочет может построить.

Подойдет для Сельхоз использован для разведения скота, кур и т.д. Также можно построить коттедж или частный дом площадь позволяет.

Участок находится поселок молодежный в сторону ГПЗ. Так еще участок находится где Исправительная колония №15 (ориентр). Проезжаем колонию.

Реальному покупателю кто захочет приобрести участок будет хорошая СКИДКА

Еще продать? Уже уместен? Когда можно посмотреть?


www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_28853\_ga\_promnaznacheniya\_2014596912

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Нижневартовск

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

## Участок 288,53 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



### Описание

Дорога зимнего действия от лицензионного участка Люклайский до лицензионного участка Боровой, назначение: передвижение автотранспорта, протяженностью 97400 м.

Кадастровый номер: 86:04:0000001.73185.

актив состоит из сооружений: дороги и моста, расположенных на земельном участке в пределах Нижневартовского района ХМАО.

-Мостовой переход на ПК 615+97 через р. Ларьеган, назначение: передвижение автотранспорта, протяженностью 46,20 м., тип I.

Дорога предназначена для транспортного сообщения в зимний период между лицензионным участком Люклайский и лицензионным участком Боровой;

годы ввода в эксплуатацию – 2008-2009;

текущий статус – не эксплуатируется с декабря 2011 года;

полотно автозимника размещено на предварительной отсыпке минеральным грунтом (насыпь из песка);




www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_2ga\_promnaznacheniya\_347837623

**Avito** Все категории Поиск по объявлению Найти Нижневартовск

Главная » Недвижимость » Земельные участки » Купить » Промышленные

## Участок 2 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**17 500 000 Р**  
87 500 Р за сотку  
или предложите свою цену

### Описание

ЦЕНА НА ИЮНЬ. Продаётся участок 2Га (северный промышленный узел, район Халлибертон). Территория огорожена (частично), забито свайное поле под 2-х этажное здание (согласно проекту) 12х12, залит фундамент. На территории имеется небольшой склад (собственность) при въезде (можно использовать как сторожку). Возможность подключения электричества, газ. Рассмотрим все варианты. Рассрочка.

Ещё проданы? Торг уместен? Когда можно посмотреть?


www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_2ga\_promnaznacheniya\_2525412301

**Avito** Все категории Поиск по объявлению

Главная » Недвижимость » Земельные участки » Купить » Промышленные

## Участок 2 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**9 500 000 Р**  
47 500 Р за сотку  
или предложите свою цену

### Описание

Продам земельный участок 2Га на берегу Оби. Кадастровый номер: 86:11:0301023:310  
Виды разрешенного использования: под существующую производственную базу. В собственности.  
Удобное местоположение. Огорожен. Возможна продажа частями. Оплата по безналу. Торг

Здравствуйте! ➔

Ещё проданы? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

## Выбор аналогов и обобщение данных о среднерыночной стоимости аренды 1 кв.м. земельного участка

Наименование	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Текст объявления (краткое описание)	Сдается в аренду участок земли промназначения, в городе Нижневартовск	Сдается в аренду участок земли промназначения, в городе Нижневартовск	Сдается в аренду участок земли промназначения, в городе Нижневартовск	Сдается в аренду участок земли промназначения, в городе Нижневартовск
Общая площадь, м2	20000	8900	2300	1650
Актуальность объявления	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Стоимость за объект (руб. за 1 кв.м.)	100	40	2300 кв.м. за 100 000 р. (43,47)	1650 кв.м. за 35 000 р. (21,21)
Источник	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_promnaznacheniya_1940031642">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_promnaznacheniya_1940031642</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_89sot._promnaznacheniya_2275835695">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_89sot._promnaznacheniya_2275835695</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._promnaznacheniya_2971725872">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._promnaznacheniya_2971725872</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_165sot._promnaznacheniya_2830456274">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_165sot._promnaznacheniya_2830456274</a>
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Право владения:	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Срок аренды, год.	Оплата в месяц	Оплата в месяц	Оплата в месяц	Оплата в месяц
Параметры разрешенного использования	Параметры разрешенного использования: для строительства коммерческой/нежилой недвижимости			
Условия продажи:	Свободна	Свободна	Свободна	Свободна
Обстоятельства совершения сделки:	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Инфраструктура (наличие инженерных сетей, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)	Есть	Есть	Есть	Есть
Условия финансирования.	Расчет за собственные средства	Расчет за собственные средства	Расчет за собственные средства	Расчет за собственные средства
Стоимость за 1 кв.м общей площади в месяц (стоимость/площадь) (≈руб.)	100	40	43,47	21,21

Скрин-шоты источников информации см. ниже:


www.avito.ru/nizhnearovsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_2ga\_promnaznacheniya\_1940031642

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Нижегородск

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Сдать > Промышленные

## Участок 2 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



### 100 ₽ в месяц

Без залога  
или предложите свою цену

#### Описание

Сдается в аренду участок (открытая стоянка) общей площадью 2Га. Можно использовать под стоянку автомобилей (легковых, грузовых), промышленного оборудования, контейнеров, емкостей и другое. Хорошая транспортная развязка. Возможна аренда с последующим выкупом. Рассмотрю варианты. Стоимость аренды обсуждается.

#### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще один? Тот уместен? Когда можно посмотреть?


www.avito.ru/nizhnearovsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_89sot\_promnaznacheniya\_2375835895

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Нижегородск

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Сдать > Промышленные

## Участок 89 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



### 10 000 ₽ в месяц

Залог 10 000 ₽

#### Описание

Сдается частично база. Предпочтительно для сферы торговли, стройматериалами, прокат инструмента, шаурмная, чебуречная, кофе с собой. Возможен взаимозачёт в плане отсыпки, асфальтирования участка. Стройки. Охраняемая территория базы (круглосуточная охрана), видео наблюдение. Парков. линия. Недалеко от города большой трафик.  
40 руб/м2. Условия индивидуальные

Контактное лицо  
Ирина

www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_23\_sot\_promnaznacheniya\_2971725672

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Нижневартовск

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Снять > Промышленные

### Участок 23 сот. (промназначения)

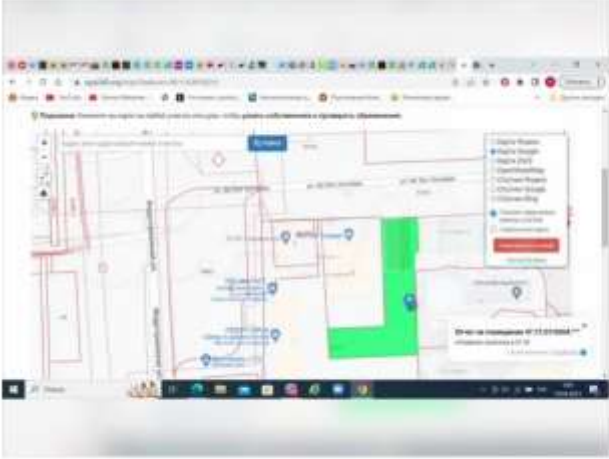
Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**100 000 Р в месяц**  
Без залога, комиссия 30 000 Р  
или [предложите свою цену](#)

**Описание**  
Земельный участок, в определенных границах, предоставленный в целях использования под склад, с подъездными путями, на длительный срок сдается

**Спросите у арендодателя**  
Здравствуйте!

Еще сделки? Торги уместны? Какда можно посмотреть?



www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_16,5sot\_promnaznacheniya\_2830456274

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Нижневартовск

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Снять > Промышленные

### Участок 16,5 сот. (промназначения)


Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**35 000 Р в месяц**  
~~40 000 Р в месяц~~  
Залог 35 000 Р  
или [предложите свою цену](#)

**Описание**  
Сдам в аренду или продам земельный участок пром назначения, участок обнесен забором, есть электричество.

**Спросите у арендодателя**  
Здравствуйте!

Еще сделки? Торги уместны?



Согласно распоряжения МИНИСТЕРСТВА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 6 марта 2002 г. № 568-р "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р) наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка в цену аналогов были введены корректировки по таким элементам сравнения, как местоположение, разрешенное использование и площадь земельного участка.

#### Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Объект экспертизы и объекты-аналоги подразумевают использования права аренды, таким образом, корректировка по данному фактору не вводится.

#### Местоположение земельного участка

Оцениваемый объект находится в Нижневартковском районе, а и объекты-аналоги, расположены не в центральной части города г. Нижневартковск ближе к промышленным районам, следовательно, корректировка на местоположение вводится в размере -2%, для аналогов №1,3,4

#### Корректировка на площадь

Площадь оцениваемого земельного участка составляет различную величину от выбранных объектов аналогов, и эти площади отличаются друг от друга, но оценщики исключили корректировку на масштаб, по причине расчета стоимости исходя из 1 кв.м. площади.

Корректировка на категорию земель/разрешенное использование (назначение) земельного участка

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги относятся к одной категории земель и обладают только разрешенным целевым назначением, под строительство нежилых строений. Таким образом, корректировка по данному фактору сравнения не требуется.

#### Корректировка на наличие коммуникаций.

Оцениваемые земельные участки, как и объекты-аналоги оснащены близлежащими коммуникациями — электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация, коммуникационные связи, следовательно, ввод корректировок по данному фактору не требуется.

#### Корректировка на транспортную доступность.

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги имеют развитую транспортную сеть. Таким образом, корректировка по данному фактору сравнения не требуется.

#### Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в следующей таблице.

#### Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых продаж 1 кв.м., общей площади объектов-аналогов осуществляется путем расчета средневзвешенной величины по имеющимся скорректированным ценам. Веса по элементам сравнения придаются самим экспертом-оценщиком исходя из собственного опыта и конкретной оценочной ситуации. Однако существуют некоторые правила разумной осторожности.

Во-первых, следует придавать самый большой вес продаже (или продажам), требующим наименьшую поправку (игнорируя знаки «+» или «-»). Это уменьшает влияние ошибок, сделанных в процессе согласований. Второе правило состоит в выборе продаж, содержащих наименьшее число корректировок.

В данной работе, мы приняли решение принимать все объекты - аналоги к рассмотрению, хотя величина корректировок не равная.

Анализируя варианты, было принято решение, придерживаясь выше описанных правил, определить стоимость объекта, исходя из степени доверия к полученным результатам по каждому отдельному варианту-аналогу. Величина доверия к вариантам-аналогам определяется из условия:

$$\sum a_i = 1$$

Наименование	4 объектов аналога
Степень доверия к варианту 1	25%
Степень доверия к варианту 2	25%
Степень доверия к варианту 3	25%
Степень доверия к варианту 4	25%
ИТОГО:	100%

Расчет рыночной стоимости права пользования (собственности) земельным участком и объектов-аналогов, с учетом примененных корректировок, приведен в следующей таблице.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Расчетная стоимость, руб./м2 за год аренды	-	153	47	875	475
Корректировка на местоположение - 2 %	-	- 2 %	0 %	- 2 %	- 2 %
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	150	47	858	466
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	150	47	858	466
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации			
Корректировка (коэф.)	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	150	47	858	466
Транспортная доступность.	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	150	47	858	466
Удельные веса, %	-	25,00	25,00	25,00	25,00
Стоимость по весам, руб.	-	37	12	214	116
Итоговое значение стоимости, руб./м2	-	380 (≈380)			

Расчет рыночной стоимости права пользования (аренды) земельным участком и объектов-аналогов, с учетом примененных корректировок, приведен в следующей таблице.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Расчетная стоимость, руб./м2 за год аренды	-	100	40	43,47	21,21
Корректировка на местоположение - 2 %	-	- 2 %	0 %	- 2 %	- 2 %

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	98	39	43	21
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	98	39	43	21
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации			
Корректировка (коэф.)	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	98	39	43	21
Транспортная доступность.	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	98	39	43	21
Удельные веса, %	-	25,00	25,00	25,00	25,00
Стоимость по весам, руб.	-	25	10	11	5
Итоговое значение стоимости, руб./м2	-	50 (≈50) Цена аренды в год = 12 м. * 50 руб. = 600 руб.			

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка производился из расчета трех летнего срока аренды, что вполне достаточно для завершения строительства. Дело в том, что оформление участка под строительство со сроком аренды более пяти лет приведет к необоснованному завышению стоимости земли, чего можно избежать в случае перерасчета стоимости прав аренды по методике для эксплуатации и обслуживания существующих зданий и сооружений.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Размер участка кв.м.	Цена з/у 1 кв.м / руб.	Рыночная стоимость з/у, округленно до целой тысячи, руб.
1.	Земельный участок, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 1469 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11857	1469	380	558220
2.	Земельный участок, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 37095 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11858	37095	380	14096100

№ п/п	Наименование объекта оценки	Размер участка кв.м.	Цена аренды з/у 1 кв.м / руб. в год	Рыночная стоимость прав аренды з/у, , руб. (600 руб. х кв.м. ЗУ х 3 года)
1.	Права аренды сроком с 12 июля 2019 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9603, общая площадь: 2420+/-15 кв.м.	2420	600	4356000

2.	Права аренды сроком с 12 января 2018 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9602; общая площадь: 29381+/-55 кв.м	29381	600	52885800
----	--	-------	-----	----------

### **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

При оценке объекта недвижимости оценщиками были применены не все возможные подходы к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Наименование объекта оценки	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Земельный участок, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 1469 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11857	Не применялся	Не применялся	558220
Земельный участок, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 37095 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11858	Не применялся	Не применялся	14096100
Права аренды сроком с 12 июля 2019 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9603, общая площадь: 2420+/-15 кв.м.	Не применялся	Не применялся	4356000
Права аренды сроком с 12 января 2018 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9602; общая площадь: 29381+/-55 кв.м	Не применялся	Не применялся	52885800



#### *4.3. Оценка объектов затратным подходом*

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

В настоящем Отчете оценщик определил стоимость воспроизводства объекта.

Согласно стандартам Российского общества оценщиков (СТО РОО 21-01-95), при оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

- определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом как суммы стоимости прав владения участком земли и стоимости воспроизводства (замещения) объекта за минусом накопленного износа.

#### **Определение стоимости воспроизводства объектов оценки**

Под стоимостью замещения согласно Федеральных стандартов оценки, понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки. В данной главе рассматривается стоимость замещения без учета износа, который рассчитывается в следующих главах.

Для расчета стоимости нового строительства в данном отчете выбран метод сравнительной единицы.

Метод с использованием сборника КО-Инвест, с методом сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1м<sup>3</sup> - строительного объема, 1м<sup>2</sup> - покрытия, 1 м<sup>2</sup> - общей площади и т.д.) исследуемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$CC = C_{in} \times N$ , где

CC - стоимость строительства;

$C_{in}$  - стоимость единицы потребительских средств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения  $C_{in}$  используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты. При этом, если исследуемое здание больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот.

Расчет полной восстановительной стоимости объектов оценки приведен ниже и производился по таблицам, наиболее подходящим по характеристикам и описанию объектов оценки.

За неимением строительно-сметной документации расчёт полной стоимости воспроизводства объекта недвижимости производился на основании технических характеристик, с использованием сборников «КоИнвест».

Основная формула для расчета:

$$BC = BC16 \times O \times K_k \times K_r \times И16\text{-тек},$$

где: BC - восстановительная стоимость оцениваемого объекта, руб.;

BC16 - стоимость единицы потребительских свойств объекта- аналога в уровне цен 01.01.16г., руб.;

O – строительный объем объекта оценки, м<sup>3</sup>;

K<sub>к</sub> - коэффициент перехода к стоимости строительства в региональных ценах;

K<sub>р</sub> - коэффициент расхождения технических характеристик прочих элементов объекта;

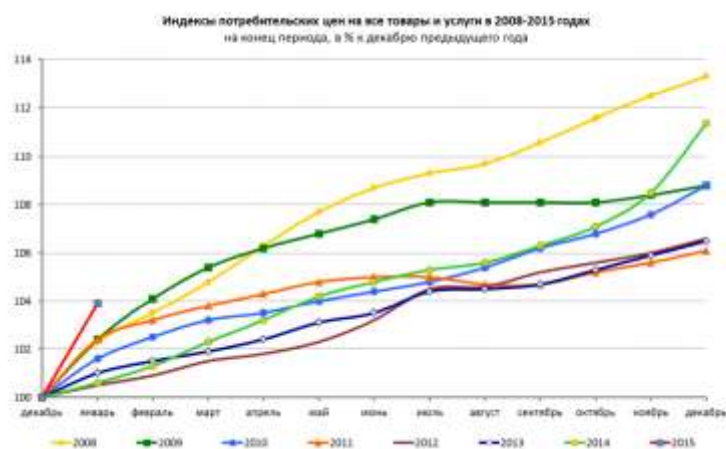
И-тек - индекс удорожания цен строительства объекта на дату оценки ( 10.2025 год (4 кв. 2025г.) по сравнению с 1 кв. 2016 года.

В рыночной стоимости не учтен НДС (20%)

Для окончательного расчета к восстановительной стоимости необходимо суммировать величину налога (НДС), прибыль предпринимателя и стоимость прав пользования земельным участком.

Коэффициент изменения цены прироста, т.е. в текущих ценах, в периоде с 01.01.2016г. на дату оценки принят на уровне 74,22 %. Такое значение темпа роста принято, принимая во внимание данные Министерства финансов РФ о росте индекса потребительских цен (ИПЦ). По данным открытых источников указанных в таблице ниже, оценщиком был выведен общий показатель изменения цены на основе роста данных показателей на дату оценки и зафиксированы следующие значения показателя индекса ( K = ≈ 74,22 – обоснование данных принято по данным ГОСКОСТАТА – источник [www.gks.ru/](http://www.gks.ru/)) Индекс потребительских цен рассчитывается в соответствии с Основными положениями о порядке наблюдения за потребительскими ценами и тарифами на товары и платные услуги, оказанные населению, и определения индекса потребительских цен, утвержденными Постановлением Госкомстата РФ от 25.03.2002 N 23.

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19571/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19571/)



Источник: <http://investment-analysis.ru/metodFSA2/glossary/inflation.html>

**ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН** - статистический показатель, отражающий динамику стоимости фиксированного набора товаров и услуг, и является основным показателем уровня инфляции и изменения цен.

ИПЦ характеризует изменение во времени общего уровня цен на товары и услуги, приобретаемые населением для непроизводственного потребления. Он измеряет отношение стоимости фиксированного набора товаров и услуг в ценах текущего периода к его стоимости в ценах предыдущего (базисного) периода.

Расчет ИПЦ осуществляется в целом по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации по единому набору товаров (услуг) - представителей.

Федеральное государственное статистическое наблюдение за уровнем и динамикой потребительских цен осуществляется с применением методологии и инструментария, которые разрабатываются и утверждаются Госкомстатом России по согласованию с другими заинтересованными ведомствами.

Наблюдение за ценами и расчет индексов потребительских цен осуществляется в рамках Федеральной программы статистических работ, ежегодно утверждаемой Госкомстатом России после ее согласования на заседании Правительства Российской Федерации.

Назначение индекса потребительских цен и средних цен на отдельные товары и услуги

ИПЦ является одним из важнейших показателей, характеризующих инфляционные процессы в стране, и используется в целях осуществления государственной финансовой и денежно - кредитной политики, анализа и прогноза ценовых процессов в экономике, пересмотра минимальных социальных гарантий населению, решения отдельных правовых споров.

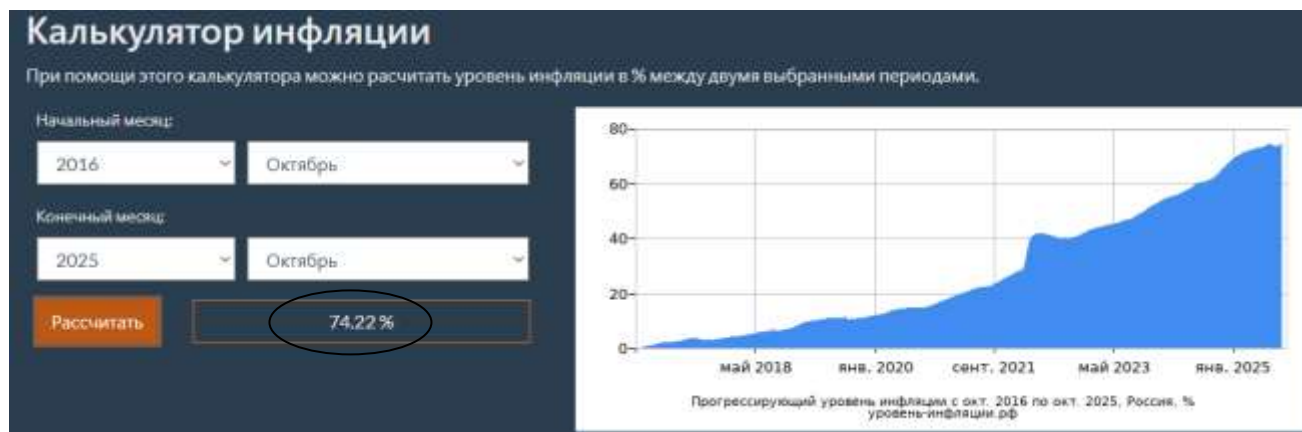
ИПЦ применяется при пересчете макроэкономических показателей из текущих цен в сопоставимые цены. Он исчисляется также с целью характеристики изменения потребительских расходов населения на товары и платные услуги в текущем периоде по сравнению с предыдущим (базисным) периодом под влиянием изменения цен на эти товары и услуги по отдельным регионам и Российской Федерации в целом.

Средние цены (тарифы) на отдельные виды товаров и услуг складываются под влиянием многообразных ассортиментных, а также территориальных сдвигов, сезонных колебаний и других факторов. Средние цены (тарифы) на товары и услуги определяются как среднеарифметические взвешенные величины из уровней цен отдельных городов и регионов.

Средние цены на потребительские товары и услуги также применяются для формирования стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, и стоимости других наборов товаров и услуг, исчисленных по различным нормам потребления, в целях экономического анализа и различных сопоставлений.

Источник информации: <http://www.ereport.ru/results.php>

Индекс цен строительства объектов на дату исследования по сравнению с 1 кв. 2016 года, корректировался на основании фактического и прогнозного изменения индекса потребительских цен по данным аналитических агентств, РИА «РЕГНУМ», Минэкономразвитие и пр.



Источники исследования:

<http://www.gdap.ru/razvitie/indpotreb.html>,

[http://www.gks.ru/bgd/free/b04\\_03/IssWWW.exe/Stg/d010/190.htm](http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d010/190.htm),

[http://www3.adm.nso.ru/\\_1pages/ru/stat/doklad/osn3\\_01.doc](http://www3.adm.nso.ru/_1pages/ru/stat/doklad/osn3_01.doc).

**ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН** - статистический показатель, отражающий динамику стоимости фиксированного набора товаров и услуг, и является основным показателем уровня инфляции и изменения цен.

ИПЦ характеризует изменение во времени общего уровня цен на товары и услуги, приобретаемые населением для непроизводственного потребления. Он измеряет отношение стоимости фиксированного набора товаров и услуг в ценах текущего периода к его стоимости в ценах предыдущего (базисного) периода. Расчет ИПЦ осуществляется в целом по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации по единому набору товаров (услуг) - представителей.

Федеральное государственное статистическое наблюдение за уровнем и динамикой потребительских цен осуществляется с применением методологии и инструментария, которые разрабатываются и утверждаются Госкомстатом России по согласованию с другими заинтересованными ведомствами.

Наблюдение за ценами и расчет индексов потребительских цен осуществляется в рамках Федеральной программы статистических работ, ежегодно утверждаемой Госкомстатом России после ее согласования на заседании Правительства Российской Федерации.

Назначение индекса потребительских цен и средних цен на отдельные товары и услуги

ИПЦ является одним из важнейших показателей, характеризующих инфляционные процессы в стране, и используется в целях осуществления государственной финансовой и денежно - кредитной политики, анализа и прогноза ценовых процессов в экономике, пересмотра минимальных социальных гарантий населению, решения отдельных правовых споров.

ИПЦ применяется при пересчете макроэкономических показателей из текущих цен в сопоставимые цены. Он исчисляется также с целью характеристики изменения потребительских расходов населения на товары и платные услуги в текущем периоде по сравнению с предыдущим (базисным) периодом под влиянием изменения цен на эти товары и услуги по отдельным регионам и Российской Федерации в целом.

Средние цены (тарифы) на отдельные виды товаров и услуг складываются под влиянием многообразных ассортиментных, а также территориальных сдвигов, сезонных колебаний и других факторов. Средние цены (тарифы) на товары и услуги определяются как среднеарифметические взвешенные величины из уровней цен отдельных городов и регионов.

Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Расчет прибыли застройщика, в идеальном случае, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне. Традиционно используемый интервал – от 5 до 15% от стоимости строительства.

Расчет прибыли предпринимателя рассчитывается как будущая стоимость потока инвестиций в строительство по норме отдачи строительного проекта. Этот способ предусматривает вложение инвестиций по мере возникновения в них потребности согласно СНиП 1.04.03.85\* или проекту организации строительства.

Прибыль инвестора при расчете здания – это предпринимательский доход (вознаграждение) инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. В рамках настоящего отчета в качестве прибыли предпринимателя оценщик использовал долгосрочную ставку ГКО-ОФЗ, которая по состоянию на дату проведения расчетов составила 6,8% (источник информации: официальный сайт Центрального Банка РФ [http://www.cbr.ru/hd\\_base/default.aspx?prtid=gkoofz\\_mr](http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr)).

В рамках настоящего отчёта об оценке определение предпринимательской прибыли принято экспертно в размере 6,8%. 16

Коэффициент перехода к стоимости строительства в региональных ценах принимался в размере 1,19, данная величина принята на основании регламентирующего показателя сб. «КоИнвест» 2008г.

5.2. РЕГИОНАЛЬНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ			
5.2. Регионально-климатические коэффициенты			
Экономическая область, край, область	На фактически существующих объектах и для объектов в стадии строительства	На фактически существующих объектах и для объектов в стадии строительства	Значит для объектов аналогов

Тюменская область (южнее 60-параллели)	1,05	1,09	1,09
Тюменская область (севернее 60-пар. до Пол. кр.)	1,19	1,19	1,19

Подбор объектов – аналогов для объектов оценки, производился методом сравнительной единицы восстановительной стоимости по наиболее подходящим конструктивным элементам объекта оценки и аналога.

Подбор аналога производился по сборнику «КоИнвест»

Нежилое здание АБК-операторная, общей площадью 139,2 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8072, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ

#### Здания блока служебно-вспомогательных помещений

ЗДАНИЯ БЛОКА СЛУЖЕБНО-ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ			Этажность: 2		КС-1	
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные			
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный / монолитный железобетонный			КРОВЛЯ — Два слоя рулонная			
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные			ПОЛЫ — Бетонные / керамическая плитка			
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные / гипсобетонные			ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая штукатурка / водоземлюсионная окраска			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ4.06.001.0001		*5000		Бонит	руб. на 1 м³	7 352

Нежилое здание: Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464

#### СКЛАДЫ МАТЕРИАЛЬНЫЕ С ПЛАТФОРМОЙ И НАВЕСОМ

Высота, м: 5,85

КС-7

<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>		ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные				
ФУНДАМЕНТЫ — Деревянные		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Отсутствуют				
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные / каркасно-обшивные		КРОВЛЯ — Деревянная				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruСЗ.13.000.0026		72		Економ	руб. на 1 м³	7 995

Нежилое здание: Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462



СКЛАДЫ МАТЕРИАЛЬНЫЕ С ПЛАТФОРМОЙ И НАВЕСОМ			Высота, м: 5,85		КС-7	
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>			ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные			
ФУНДАМЕНТЫ — Деревянные			ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Отсутствуют			
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные / каркасно-обшивные			КРОВЛЯ — Деревянная			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.13.000.0026		72		Econom	руб. на 1 м³	7 995

Нежилое здание РММ, общей площадью 352 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8046, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016		для условий строительства в Московской области, Россия в уровне цен на 01.01.2016			
МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ		Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-2	
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные			
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / бутовый		КРОВЛЯ — Два слоя рулонная			
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные					
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ
ruПЗ.19.000.0064		*1000		Econom	руб. на 1 м³
					ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
					5 930

Стр. 981 сборника «промышленные здания»

Нежилое сооружение: площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь застройки 377,6 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8662, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ

ЭСТАКАДА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ СЛИВО-НАЛИВНАЯ				КС-10	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.02.026.0001				руб. на 1 шт	551 681

Нежилое сооружение: сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8259, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ

86	<b>ПРОМЫШЛЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ 2016</b> для условий строительства в Московской области, Россия
----	---

ЭСТАКАДЫ ДЛЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ТРУБОПРОВОДОВ					КС-11
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					
- Несущие конструкции металлические					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruH7.01.010.0209			Econom	руб. на 1 м эстакады	18 905

Нежилое сооружение: площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь 292.2 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8260, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ

ЭСТАКАДА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ СЛИВО-НАЛИВНАЯ					КС-10
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					
- Несущие конструкции металлические					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.02.026.0001				руб. на 1 шт	551 683

Нежилое сооружение: технологические трубопроводы, назначение: транспортировка жидкости, протяженность 774 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:1326, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ

ТРУБОПРОВОДЫ НАДЗЕМНЫЕ					КС-12
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					
- Несущие конструкции металлические					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.03.011.0001 Диаметр 108 мм, толщина стенок 4 мм				руб. на 1 м	2 987

Нежилое сооружение: сети технологические для перекачки ГСМ, назначение: транспортировка жидкости, 1.2. сооружения топливной промышленности протяженность 1516 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:10458, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ

Нежилое сооружение: кабельная эстакада, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, протяжённость 685 м., кадастровый номер: 86:04:0000018:10457, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ

#### МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2016

Стр. 162 Сборник «Магистральные сети и транспорт»

#### КАБЕЛЬНЫЕ ЛИНИИ НАПРЯЖЕНИЕМ 35 КВ

КС-14

##### ОПИСАНИЕ:

Один кабель в траншее

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.06.015.0060 - Медная жила, изоляция из сшитого полиэтилена, марка ПЭП, сечением 1 х 120/50				руб. на 1 км	2 286 830

Нежилое сооружение: площадка КТПН 6/0,4Кв, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь застройки 54,2 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:10465, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ

#### МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2016

Стр. 167 Сборник «Магистральные сети и транспорт»

#### Комплектные трансформаторные подстанции

#### КОМПЛЕКТНАЯ ОДНОТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ КТП

КС-11

##### КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

- При расширении действующей однострансформаторной подстанции в двухтрансформаторную — стоимость достраиваемой части определяется как разность между стоимостью двух и однострансформаторной подстанций

Распределительные 6–10 кВ приняты из шкафов серии К-ВЛ-V. В показателях не учтено сооружение кабельных каналов и дорожек. Для корректировки стоимости КТП в части количества отходящих линий 6–10 кВ следует пользоваться стоимостью шкафов КРУН

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.06.018.0001 - 110/6-10 кВ С отделителем и короткозамыкателем на стороне 110 кВ с трансформатором 15000 кВА, включая распределительное устройство 35 кВ, состоящее из трех линейных ячеек, ячейки ввода и ячейки трансформатора напряжения и разрядников, комплектное распределительное устройство наружной установки 6–10 кВ В составе: трех шкафов отходящих линий с выключате-				руб. на 1 шт	1 553 308

Нежилое сооружение: подъездные железнодорожные пути, назначение: передвижение железнодорожного транспорта, протяженность 384 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:1328, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ

#### МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2016

#### Шпалы

#### ШПАЛЫ

КС-13

##### КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

- Деревянные

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.04.090.0001 Непропитанные				руб. на 1 шпала	1 842



ШПАЛЫ					КС-10
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					
- Железобетонные					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.04.090.0005				руб. на 1 шпала	4 932
РЕЛЬСЫ СО СКРЕПЛЕНИЯМИ (БЕЗ СТОИМОСТИ ШПАЛ) Р50 ДЛИНА РЕЛЬСОВ 25 М НЕРАЗДЕЛЬНЫЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫЕ СКРЕПЛЕНИЯ					КС-11
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					
- Уложены на деревянных шпалах					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.04.067.0019	Число шпал на 1 км 1600			руб. на 1 км пути	5 753 805
БАЛЛАСТ ПУТЕЙ НА ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ШПАЛАХ					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.04.004.0008	Щебеночный			руб. на 1 м³ балласта	3 616

Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8131, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ



© КО-ИНВЕСТ 2016

Стр. 138 Справочник: Магистральные сети и транспорт. 2016 год  
МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2016

РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СТАЛЬНЫЕ РВС (С ВНУТРЕННИМИ ПОДОГРЕВАТЕЛЯМИ)					КС-11
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					
- Состав — земляные работы с обвалованием и благоустройством /			фундаменты с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска / внутренние подогреватели		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.05.007.0027	Объемом до 200 м³			руб. на 1 м³	11 315

Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 400 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8132, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ



© КО-ИНВЕСТ 2016

Стр. 138 Справочник: Магистральные сети и транспорт. 2016 год

РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СТАЛЬНЫЕ РВС (С ВНУТРЕННИМИ ПОДОГРЕВАТЕЛЯМИ)					КС-11
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					
Состав — земляные работы с обвалованием и благоустройством /			фундаменты с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска / внутренние подогреватели		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.05.007.0029	Объемом до 400 м³			руб. на 1 м³	6 385

Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8133, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район,

п.г.т. Излучинск, база ГСМ

Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8134, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ

Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8135, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ



Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8136, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ


Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8137, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ

Нежилое здание: насосная, общей площадью 35,9 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8045, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ

### Здания блока служебно-вспомогательных помещений


ЗДАНИЯ БЛОКА СЛУЖЕБНО-ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ				Этажность: 2		КС-1		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный / монолитный железобетонный				КРОВЛЯ — Два слоя рулонная				
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные				ПОЛЫ — Бетонные / керамическая плитка				
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные / гипсобетонные				ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая штукатурка / водоземельсионная окраска				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.								
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гпИ4.06.001.0001				*5000		Бонит	руб. на 1 м³	7 352




22	Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м³, кадастровый номер: 86:04:0000018:10416, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ																																				
Аналог	<div><div><h3>ЕМКОСТЬ ЕП-25 М3</h3><p>Технические характеристики</p><p><b>Объем:</b> 25 куб.м</p><p><b>Типы дна:</b> конические</p><p><b>Давление рабочее:</b> не более 0,07 МПа</p><p><b>Рабочая температура:</b> не более 60 градусов С</p><p><b>Ориентировочная цена:</b> 730 000 руб. *для точного расчета актуальной стоимости Вашего заказа обращайтесь к оператору, цена будет скорректирована!</p><p><b>ЗАКАЗАТЬ</b></p></div><p>Источник: <a href="https://www.npommz.ru/emkost-ep-25-m3">https://www.npommz.ru/emkost-ep-25-m3</a></p></div>																																				
23	Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-400, V=400 м³, кадастровый номер: 86:04:0000018:10456, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ																																				
Аналог	<div><h3>Резервуары вертикальные</h3><table><tr><th colspan="4">РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СТАЛЬНЫЕ РВС (БЕЗ ПОДОГРЕВАТЕЛЕЙ)</th><th colspan="2">КС-11</th></tr><tr><td colspan="4">КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</td><td colspan="2">фундаменты с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска</td></tr><tr><td colspan="6">- Состав — земляные работы с обустройством и благоустройством /</td></tr><tr><th colspan="2">КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</th><th>ОБЪЕМ, м³</th><th>ПЛОЩАДЬ, м²</th><th>КЛАСС</th><th>ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ</th></tr><tr><td colspan="2">ruM3.05.007.0008 Объемом до 400 м³</td><td></td><td></td><td></td><td>руб. на 1 м³</td></tr><tr><td colspan="5"></td><td>5 415</td></tr></table><p>Справочник</p><p>© КО-ИНВЕСТ 2016</p><p>Стр. 138 Справочник: Магистральные сети и транспорт. 2016 год</p></div>	РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СТАЛЬНЫЕ РВС (БЕЗ ПОДОГРЕВАТЕЛЕЙ)				КС-11		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				фундаменты с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска		- Состав — земляные работы с обустройством и благоустройством /						КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ruM3.05.007.0008 Объемом до 400 м³					руб. на 1 м³						5 415
РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СТАЛЬНЫЕ РВС (БЕЗ ПОДОГРЕВАТЕЛЕЙ)				КС-11																																	
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				фундаменты с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска																																	
- Состав — земляные работы с обустройством и благоустройством /																																					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ																																
ruM3.05.007.0008 Объемом до 400 м³					руб. на 1 м³																																
					5 415																																
24	Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с насосной V=8 м³, кадастровый номер: 86:04:0000018:10459, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ																																				
Аналог	<div><div><h3>ЕМКОСТЬ ЕП-8 М3</h3><p>Технические характеристики</p><p><b>Объем:</b> 8 куб.м</p><p><b>Типы дна:</b> конические</p><p><b>Давление рабочее:</b> не более 0,07 МПа</p><p><b>Рабочая температура:</b> не более 60 градусов С</p><p><b>Ориентировочная цена:</b> 380 000 руб. *для точного расчета актуальной стоимости Вашего заказа обращайтесь к оператору, цена будет скорректирована!</p></div><p>Источник: <a href="https://www.npommz.ru/emkost-ep-8-m3">https://www.npommz.ru/emkost-ep-8-m3</a></p></div>																																				
25	Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м³, кадастровый номер: 86:04:0000018:10460, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ																																				

Аналог	<div><div>РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СТАЛЬНЫЕ РВС (БЕЗ ПОДОГРЕВАТЕЛЕЙ)</div><div>КС-11</div><div>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: фундамента с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска - Состав — земляные работы с обвалованием и благоустройством /</div><table><tr><td>КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</td><td>ОБЪЕМ, м³</td><td>ПЛОЩАДЬ, м²</td><td>КЛАСС</td><td>ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ</td><td>ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ</td></tr><tr><td>ruM3.05.007.0005 Объемом до 100 м³</td><td></td><td></td><td></td><td>руб. на 1 м³</td><td>13 790</td></tr></table><div><div>Справочник</div><div>Инженера</div></div><div>© КО-ИНВЕСТ 2016</div><div>Стр. 138 Справочник: Магистральные сети и транспорт. 2016 год</div></div>	КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	ruM3.05.007.0005 Объемом до 100 м³				руб. на 1 м³	13 790
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
ruM3.05.007.0005 Объемом до 100 м³				руб. на 1 м³	13 790								
26	Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м³, кадастровый номер: 86:04:0000018:10461, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ												
Аналог	См. п. 4												
27	Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м³, кадастровый номер: 86:04:0000018:10463, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ												
Аналог	См. п. 4												
28	Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевых стоков V=12,5 м³, кадастровый номер: 86:04:0000018:10466, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ												
Аналог	<div><div><div>ЕМКОСТЬ ЕП-12.5 М3</div><div></div><div><div>Технические характеристики</div><div>Объем: 12,5 куб.м</div><div>Типы дна: конические</div><div>Давление рабочее: не более 0,07 Мпа</div><div>Рабочая температура: не более 80 градусов С</div><div>Ориентировочная цена: 495 000 руб. <small>*для точного расчета фактуальной стоимости Вашего заказа обращайтесь к оператору, цена будет скорректирована!</small></div><div>ЗАКАЗАТЬ</div></div></div></div> <div>Источник: <a href="https://www.npommmz.ru/emkost-ep-12-5m3">https://www.npommmz.ru/emkost-ep-12-5m3</a></div>												
29	Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м³, кадастровый номер: 86:04:0000018:10467, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ												
Аналог	См. п. 25												
30	Нежилое сооружение: Емкость хозяйситвенно-бытовых стоков V=8 м³, кадастровый номер: 86:04:0000018:10468, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ												
Аналог	См. п. 25												
31	Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м³, кадастровый номер: 86:04:0000018:10471, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ												
Аналог	См. п.22												
32	Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевая (аварийная) V=63 м³, кадастровый номер: 86:04:0000018:10472, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ												



Аналог	<p style="text-align: center;"><b>ЕМКОСТЬ ЕП-63 М3</b></p>  <p><b>Технические характеристики</b></p> <p><b>Объем:</b> 63 куб.м</p> <p><b>Типы дна:</b> конические</p> <p><b>Давление рабочее:</b> не более 0,07 Мпа</p> <p><b>Рабочая температура:</b> не более 80 градусов С</p> <p><b>Ориентировочная цена:</b> 1 100 000 руб.  <small>*для точного расчета актуальной стоимости Вашего заказа обращайтесь к оператору, цена будет скорректирована!</small></p> <p style="text-align: center;"><b>ЗАКАЗАТЬ</b></p> <p>Источник: <a href="https://www.npommz.ru/emkost-ep-63-m3">https://www.npommz.ru/emkost-ep-63-m3</a></p>
33	Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевых стоков V=63 м <sup>3</sup> , кадастровый номер: 86:04:0000018:10415, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ
Аналог	См. п. 32

34	Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10417, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ																																
Аналог	<div>Резервуары вертикальные</div> <table><tr><th colspan="5">РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СТАЛЬНЫЕ РВС (БЕЗ ПОДОГРЕВАТЕЛЕЙ)</th><th colspan="1">КС-11</th></tr><tr><td colspan="6">КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: _____ фундаментами с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска</td></tr><tr><td colspan="6">- Состав — земляные работы с обвалованием и благоустройством /</td></tr><tr><th colspan="2">КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</th><th>ОБЪЕМ, м³</th><th>ПЛОЩАДЬ, м²</th><th>КЛАСС</th><th>ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ</th><th>ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ</th></tr><tr><td colspan="2">гшМЗ.05.007.0011 Объемом до 2000 м³</td><td></td><td></td><td></td><td>руб. на 1 м³</td><td>3 319</td></tr></table> <div><div>© КО-ИНВЕСТ 2016</div></div> <div>Стр. 138 Справочник: Магистральные сети и транспорт. 2016 год</div>	РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СТАЛЬНЫЕ РВС (БЕЗ ПОДОГРЕВАТЕЛЕЙ)					КС-11	КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: _____ фундаментами с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска						- Состав — земляные работы с обвалованием и благоустройством /						КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	гшМЗ.05.007.0011 Объемом до 2000 м³					руб. на 1 м³	3 319
РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СТАЛЬНЫЕ РВС (БЕЗ ПОДОГРЕВАТЕЛЕЙ)					КС-11																												
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: _____ фундаментами с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска																																	
- Состав — земляные работы с обвалованием и благоустройством /																																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ																											
гшМЗ.05.007.0011 Объемом до 2000 м³					руб. на 1 м³	3 319																											
35	Нежилое сооружение: Резервуар РВС противопожарного запаса воды V=1000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10414, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ																																
Аналог	<div>Резервуары вертикальные</div> <table><tr><th colspan="5">РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СТАЛЬНЫЕ РВС (БЕЗ ПОДОГРЕВАТЕЛЕЙ)</th><th colspan="1">КС-11</th></tr><tr><td colspan="6">КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: _____ фундаментами с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска</td></tr><tr><td colspan="6">- Состав — земляные работы с обвалованием и благоустройством /</td></tr><tr><th colspan="2">КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</th><th>ОБЪЕМ, м³</th><th>ПЛОЩАДЬ, м²</th><th>КЛАСС</th><th>ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ</th><th>ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ</th></tr><tr><td colspan="2">гшМЗ.05.007.0010 Объемом до 1000 м³</td><td></td><td></td><td></td><td>руб. на 1 м³</td><td>3 760</td></tr></table>	РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СТАЛЬНЫЕ РВС (БЕЗ ПОДОГРЕВАТЕЛЕЙ)					КС-11	КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: _____ фундаментами с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска						- Состав — земляные работы с обвалованием и благоустройством /						КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	гшМЗ.05.007.0010 Объемом до 1000 м³					руб. на 1 м³	3 760
РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СТАЛЬНЫЕ РВС (БЕЗ ПОДОГРЕВАТЕЛЕЙ)					КС-11																												
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: _____ фундаментами с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска																																	
- Состав — земляные работы с обвалованием и благоустройством /																																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ																											
гшМЗ.05.007.0010 Объемом до 1000 м³					руб. на 1 м³	3 760																											
36	Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10413, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ																																

Аналог	<div>Резервуары вертикальные</div> <table><tr><td colspan="5">РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СТАЛЬНЫЕ РВС (БЕЗ ПОДОГРЕВАТЕЛЕЙ)</td><td>КС-11</td></tr><tr><td colspan="6">КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: _____ фундамента с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска - Состав — земляные работы с обвалованием и благоустройством /</td></tr><tr><td colspan="2">КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</td><td>ОБЪЕМ, м³</td><td>ПЛОЩАДЬ, м²</td><td>КЛАСС</td><td>ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ</td><td>ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ</td></tr><tr><td colspan="2">гнМЗ.05.907.0011 Объем до 2000 м³</td><td></td><td></td><td></td><td>руб. на 1 м³</td><td>3 319</td></tr><tr><td colspan="7"><div></div><div>© КО-ИНВЕСТ 2016</div></td></tr></table> <div>Стр. 138 Справочник: Магистральные сети и транспорт. 2016 год</div>	РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СТАЛЬНЫЕ РВС (БЕЗ ПОДОГРЕВАТЕЛЕЙ)					КС-11	КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: _____ фундамента с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска - Состав — земляные работы с обвалованием и благоустройством /						КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	гнМЗ.05.907.0011 Объем до 2000 м³					руб. на 1 м³	3 319	<div></div> <div>© КО-ИНВЕСТ 2016</div>						
	РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СТАЛЬНЫЕ РВС (БЕЗ ПОДОГРЕВАТЕЛЕЙ)					КС-11																												
	КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: _____ фундамента с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска - Состав — земляные работы с обвалованием и благоустройством /																																	
	КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ																											
	гнМЗ.05.907.0011 Объем до 2000 м³					руб. на 1 м³	3 319																											
<div></div> <div>© КО-ИНВЕСТ 2016</div>																																		
37	Нежилое сооружение: Резервуар РВС противопожарного запаса воды V=1000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10515, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ																																	
Аналог	См.п .35																																	
38/39	Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10841, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ и Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10842, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ																																	
Аналог	См.п .34																																	

Нежилое сооружение: внутриплощадочная автомобильная дорога. Участок №2, назначение: 7.4. сооружения дорожного транспорта, протяженностью 1134 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:9475, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ



Стр. 48 Справочник: Магистральные сети и транспорт. 2016 год

ДОРОГИ С АСФАЛЬТОБЕТОННЫМ ПОКРЫТИЕМ					КС-8
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> _____ 5 + 4 см, на щебеночном основании — 25 см - Ширина земляного полотна 12 м, проезжей части 7 м, двухслойное асфальтобетонное покрытие					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гнМЗ.01.001.0013 1 категория рельефа				руб. на 1 км	33 407 917

Нежилое сооружение: Автомобильная дорога от поездепо до общестроительной и монтажной базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения транспорта; протяженность 369 м; кадастровый номер 86:04:0000018:963



Стр. 49 Справочник: Магистральные сети и транспорт. 2016 год

ДОРОГИ С ЧЕРНЫМ ЩЕБЕНОЧНЫМ ПОКРЫТИЕМ ИЗ ГОРЯЧЕГО ЧЕРНОГО ЩЕБНЯ				КС-8		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- Ширина земляного полотна 12 м, проезжей части 7 м, покрытие слоем 6 см, щебеночное основание, пропитанное на глубину 6 см						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.01.001.0029 1 категория рельефа					руб. на 1 км	30 652 617

Наименование	Удельная стоимость измерителя в ценах 01.01.16г., руб.	Строительный объём, расчетное значение (куб.м, кв.м, п.м., тонн и пр. по сборнику)	Стоимость строительства в ценах на 01.01.16г., руб.	Стоимость строительства в региональных ценах (К = 1,19 - Данные сборника «КО-ИНВЕСТ»)	Стоимость строительства с учетом коэффициента расхождения технических характеристик прочих элементов объекта (К = 1), руб.	Стоимость строительства с учетом коэффициента изменения индекса СМР (К = 74,22%), руб.	Полная восстановительная стоимость объекта с учетом прибыли предпринимателя (К = 6,8%), руб.	Полная восстановительная стоимость объекта с учетом НДС (Кн = 20%), руб. (1,2)
АБК-Операторная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 139,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8072	7352	443	3256936	3875754	3875754	6752338	7211497	8653797
Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	7995	62	495690	589871	589871	1027673	1097555	1317066
Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	7995	48	383760	456674	456674	795618	849720	1019664
Нежилое здание РММ, общей площадью 352 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8046, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	5930	2576	15275680	18178059	18178059	31669815	33823362	40588035
Нежилое сооружение: площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь застройки 377,6 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8662, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	551683	1	551683	656503	656503	1143759	1221535	1465842
Нежилое сооружение: сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности,	18905	50	945250	1124848	1124848	1959709	2092970	2511563



площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8259, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ								
Нежилое сооружение: площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь 292.2 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8260, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	551683	1	551683	656503	656503	1143759	1221535	1465842
Нежилое сооружение: технологические трубопроводы, назначение: транспортировка жидкости, протяженность 774 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:1326, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	2987	774	2311938	2751206	2751206	4793151	5119086	6142903
Нежилое сооружение: сети технологические для перекачки ГСМ, назначение: транспортировка жидкости, 1.2. сооружения топливной промышленности протяженность 1516 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:10458, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	2987	1516	4528292	5388667	5388667	9388136	10026530	12031836
Нежилое сооружение: кабельная эстакада, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, протяженность 685 м., кадастровый номер: 86:04:0000018:10457, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	2286830	0,685	1566479	1864109	1864109	3247652	3468492	4162190
Нежилое сооружение: площадка КТПН 6/0,4Кв, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь застройки 54,2 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:10465, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	1553308	1	1553308	1848437	1848437	3220346	3439330	4127196
Нежилое сооружение: подземные железнодорожные пути, назначение:	3616	192	694272	826184	826184	1439377	1537255	1844706

передвижение железнодорожного транспорта, протяженность 384 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:1328, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	5783805	0,384	2220981	2642968	2642968	4604578	4917689	5901227
	1842	371	683382	813225	813225	1416800	1513142	1815771
	4932	144	710208	845148	845148	1472416	1572540	1887048
ИТОГО по ЖДпути								11448752
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8131, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	11315	200	2263000	2692970	2692970	4691692	5010727	6012873
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 400 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8132, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	6385	400	2554000	3039260	3039260	5294999	5655059	6786070
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8133, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	11315	200	2263000	2692970	2692970	4691692	5010727	6012873
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8134, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	11315	200	2263000	2692970	2692970	4691692	5010727	6012873
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8135, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	11315	200	2263000	2692970	2692970	4691692	5010727	6012873
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8136, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	11315	200	2263000	2692970	2692970	4691692	5010727	6012873
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем	11315	200	2263000	2692970	2692970	4691692	5010727	6012873

200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8137, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ								
Нежилое здание: насосная, общей площадью 35,9 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8045, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	7352	106	779312	927381	927381	1615684	1725550	2070660
Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10416, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	730000	1	1	1	1	1	1	730000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-400, V=400 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10456, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	5415	400	2166000	2577540	2577540	4490590	4795950	5755140
Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с насосной V=8 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10459, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	380000	1	1	1	1	1	1	380000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10460, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	13790	100	1379000	1641010	1641010	2858968	3053377	3664053
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10461, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	13790	100	1379000	1641010	1641010	2858968	3053377	3664053
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10463, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	13790	100	1379000	1641010	1641010	2858968	3053377	3664053

Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевых стоков V=12,5 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10466, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	495000	1	1	1	1	1	1	495000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10467, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	13790	100	1379000	1641010	1641010	2858968	3053377	3664053
Нежилое сооружение: Емкость хозяйственно-бытовых стоков V=8 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10468, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	380000	1	1	1	1	1	1	380000
Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10471, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	730000	1	1	1	1	1	1	730000
Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевая (аварийная) V=63 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10472, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	1100000	1	1	1	1	1	1	1100000
Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевых стоков V=63 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10415, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	1100000	1	1	1	1	1	1	1100000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10417, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	3319	2000	6638000	7899220	7899220	13762021	14697839	17637406
Нежилое сооружение: Резервуар РВС противопожарного запаса воды V=1000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10414,	3760	1000	3760000	4474400	4474400	7795300	8325380	9990456

расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ								
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10413, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	3319	2000	6638000	7899220	7899220	13762021	14697839	17637406
Нежилое сооружение: Резервуар РВС противопожарного запаса воды V=1000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10515, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	3760	1000	3760000	4474400	4474400	7795300	8325380	9990456
Автомобильная дорога от пождепо до общестроительной и монтажной базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРС; назначение: сооружения транспорта; протяженность 369 м; кадастровый номер 86:04:0000018:963	30652617	0,369	11310816	13459871	13459871	23449787	25044372	30053247
Нежилое сооружение: внутриплощадочная автомобильная дорога. Участок №2, назначение: 7.4. сооружения дорожного транспорта, протяженностью 1134 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:9475, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	33407917	1,134	37884578	45082648	45082648	78542989	83883912	100660695
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10841, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	3319	2000	6638000	7899220	7899220	13762021	14697839	17637406
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10842, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	3319	2000	6638000	7899220	7899220	13762021	14697839	17637406

### Расчет выявленных износов

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию, связанных с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

**Физический износ** – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Выделяют следующие методы расчёта физического износа зданий:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод рыночной выборки;
- метод срока жизни.

Согласно методик определения физического износа объектов недвижимости, возможно использовать метод срока жизни или определять износ экспертно. В данном случае определение физического износа здания и сооружений методом срока жизни некорректно, так как объекты оценки претерпели с даты возведения по дату оценки капитальный и косметический ремонт, а в настоящее время объекты эксплуатируются. Объекты оценки не законсервированы но, под влиянием внешних погодных факторов произошло разрушение наружной отделки и частичное разрушение конструктивных элементов зданий. Система водоснабжения, отопления, электроснабжения не функционирует. Исходя из изложенного, оценщики посчитал единственным возможным методом определить физический износ, применив экспертную оценку состояния зданий по специальной шкале.

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом<sup>17</sup>

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-10	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
11-25	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
25-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.

<sup>17</sup> Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.
--------	--	--

### Результат расчета износа объектов

№ п/п	Наименование	Состояние объекта	Износ, %
1	АБК-Операторная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 139,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8072	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	15
2	Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	10
3	Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	10
4	РММ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 352 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8046	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	10
5	Насосная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 35,9 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8045	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	15
6	Площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: сооружения топливной промышленности; площадь застройки 377,6 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8262	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	15
7	Сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов; место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер 86:04:0000018:8259	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	15
8	Площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 292,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8260	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	20
9	Технологические трубопроводы; База ГСМ, Технологические трубопроводы; назначение: транспортировка жидкости; протяженность 774 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1326	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	15
10	Сети технологические для перекачки ГСМ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск;	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	15

	назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 1516 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10458		
11	Кабельная эстакада, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 685 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10457	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	15
12	Площадка КТПН 6/0,4 кВ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; площадь застройки 54,2 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10465	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий	25
13	Подъездные железнодорожные пути, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, База ГСМ, Подъездные железнодорожные пути; назначение: передвижение железнодорожного транспорта; протяженность 384 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1328	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
14	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8131	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
15	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8132	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
16	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8133	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
17	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8134	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
18	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8135	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
19	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8136	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
20	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8137	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	10
21	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 25 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10416	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
22	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-400, У=400 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 400	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10



	куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10456		
23	Ёмкость дренажная для слива с насосной, V=8 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10459	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
24	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10460	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
25	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10461	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
26	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10463	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
27	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=12,5 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 13 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10466	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
28	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10467	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
29	Ёмкость хозяйственно-бытовых стоков, V=8 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10468	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
30	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров, V=25 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10471	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
31	Ёмкость производственно-дождевая (аварийная), V=63 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10472	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
32	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=63 м3, Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10415	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
33	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10417	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
34	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10414	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
35	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10

	Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10413		
36	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 1000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10515	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
37	Автомобильная дорога от поездепо до общестроительной и монтажной базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения транспорта; протяженность 369 м; кадастровый номер 86:04:0000018:963	Имеется много следов ремонта трещин и участков ремонтных вставок на проезжей части. Имеются искривления горизонтальных линий	60
38	Внутриплощадочная автомобильная дорога по общестроительной базе, от стройбазы до временного торца главного корпуса, участок № 2, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения дорожного транспорта; протяженность 1134 м; кадастровый номер 86:04:0000018:9475	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа	30
39	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10841	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10
40	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10842	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	10

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Обычно он вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

На момент оценки объекты частично не эксплуатируются по назначению, но планировка и размеры соответствуют современным требованиям к строительным сметам, адекватны текущим требованиям рыночных стандартов к подобным объектам, избыток качественных характеристик отсутствует, поэтому, по нашему мнению, функциональный износ равен – 1%.

Внешний износ – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями и является функцией внешнего влияния.

На стоимость объекта недвижимости прямо влияет его местоположение (ближайшее окружение, район, город и т.д.) При анализе местоположения, окружающей среды необходимо учитывать правительственную политику, экономические факторы, занятость, транспорт и так далее.

Расчет внешнего износа проведен исходя из потребности подобных зданий для услуг аренды по максимальной загруженности подобных зданий достигнутого за годовой период эксплуатации объекта.

$$BH_u = \left[ 1 - \left\{ \frac{N_P}{N_H} \right\}^n \right] \times 100\%$$

где,  $BH_u$  - внешний износ, %;

$N_p$  - реальная загруженность зданий;

$N_H$  - номинальная загруженность в течении года;

$n$  - «коэффициент торможения», коэффициент Чилтона, отражающий влияние закона экономии на масштабе.

Максимальный уровень загруженности принят по данным риэлторских агентств города Нижневартовск и Нижневартовского района.

№ п/п	Наименование	Адрес	Данные по загруженности
1	ООО «Лидер»	Нижневартовский район	90
2	ООО АН «ДОМ»	Нижневартовский район	91
3	ООО «Центр недвижимости»	Нижневартовский район	89
ИТОГО:			90

Максимальный уровень загруженности (%)	Номинальная загруженность в течении года (%)	Внешний износ, Вни, %
100	95	5

#### Результат расчета износа объектов адаптивным методом

№ п/п объекта оценки	Физический износ	Функциональный износ	Внешний износ	Общий износ	Примечание
1	15	1	5	21	
2	10	1	5	16	
3	10	1	5	16	
4	10	1	5	16	
5	15	1	5	21	
6	15	1	5	21	
7	15	1	5	21	
8	20	1	5	26	
9	15	1	5	21	
10	15	1	5	21	
11	15	1	5	21	
12	25	1	5	31	
13	10	1	5	16	
14	10	1	5	16	
15	10	1	5	16	
16	10	1	5	16	
17	10	1	5	16	
18	10	1	5	16	
19	10	1	5	16	
20	10	1	5	16	
21	10	1	5	16	
22	10	1	5	16	
23	10	1	5	16	

24	10	1	5	16	
25	10	1	5	16	
26	10	1	5	16	
27	10	1	5	16	
28	10	1	5	16	
29	10	1	5	16	
30	10	1	5	16	
31	10	1	5	16	
32	10	1	5	16	
33	10	1	5	16	
34	10	1	5	16	
35	10	1	5	16	
36	10	1	5	16	
37	60	1	5	66	
38	30	1	5	36	
39	10	1	5	16	
40	10	1	5	16	

--

№ п/п	Наименование	Расчетная стоимость по ЗП без износа, руб.	Общий износ, %	Общий износ, руб.	Расчетная стоимость объекта по ЗП, руб.
1	АБК-Операторная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 139,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8072	8653797	21	1817297	6836500
2	Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	1317066	16	210731	1106335
3	Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	1019664	16	163146	856518
4	РММ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 352 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8046	40588035	16	6494086	34093949
5	Насосная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 35,9 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8045	1465842	21	307827	1158015
6	Площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: сооружения топливной промышленности; площадь застройки 377,6 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8262	2511563	21	527428	1984135
7	Сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов; место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер 86:04:0000018:8259	1465842	21	307827	1158015
8	Площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, место нахождения: Ханты-Мансийский	6142903	26	1597155	4545748

	автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 292,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8260				
9	Технологические трубопроводы; База ГСМ, Технологические трубопроводы; назначение: транспортировка жидкости; протяженность 774 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1326	12031836	21	2526686	9505150
10	Сети технологические для перекачки ГСМ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 1516 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10458	4162190	21	874060	3288130
11	Кабельная эстакада, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 685 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10457	4127196	21	866711	3260485
12	Площадка КТПН 6/0,4 кВ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; площадь застройки 54,2 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10465	11448752	31	3549113	7899639
13	Подъездные железнодорожные пути, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, База ГСМ, Подъездные железнодорожные пути; назначение: передвижение железнодорожного транспорта; протяженность 384 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1328	6012873	16	962060	5050813
14	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8131	6786070	16	1085771	5700299
15	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8132	6012873	16	962060	5050813
16	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8133	6012873	16	962060	5050813
17	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8134	6012873	16	962060	5050813
18	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8135	6012873	16	962060	5050813
19	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8136	6012873	16	962060	5050813
20	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8137	2070660	16	331306	1739354
21	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение:	730000	16	116800	613200

	1.2. сооружения топливной промышленности; объём 25 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10416				
22	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-400, V=400 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10456	5755140	16	920822	4834318
23	Ёмкость дренажная для слива с насосной, V=8 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10459	380000	16	60800	319200
24	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10460	3664053	16	586248	3077805
25	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10461	3664053	16	586248	3077805
26	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10463	3664053	16	586248	3077805
27	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=12,5 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 13 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10466	495000	16	79200	415800
28	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10467	3664053	16	586248	3077805
29	Ёмкость хозяйственно-бытовых стоков, V=8 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10468	380000	16	60800	319200
30	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров, V=25 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10471	730000	16	116800	613200
31	Ёмкость производственно-дождевая (аварийная), V=63 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10472	1100000	16	176000	924000
32	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=63 м3, Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10415	1100000	16	176000	924000
33	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10417	17637406	16	2821985	14815421

34	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10414	9990456	16	1598473	8391983
35	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10413	17637406	16	2821985	14815421
36	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 1000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10515	9990456	16	1598473	8391983
37	Автомобильная дорога от поездепо до общестроительной и монтажной базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения транспорта; протяженность 369 м; кадастровый номер 86:04:0000018:963	30053247	66	19868536	10184711
38	Внутриплощадочная автомобильная дорога по общестроительной базе, от стройбазы до временного торца главного корпуса, участок № 2, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения дорожного транспорта; протяженность 1134 м; кадастровый номер 86:04:0000018:9475	100660695	36	36237850	64422845
39	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10841	17637406	16	2821985	14815421
40	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10842	17637406	16	2821985	14815421

### Заклучение по затратному подходу в отношении недвижимого имущества

Наименование	Расчетная стоимость, руб.
АБК-Операторная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 139,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8072	6836500
Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	1106335
Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	856518
РММ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 352 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8046	34093949
Насосная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 35,9 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8045	1739354
Площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: сооружения топливной промышленности; площадь застройки 377,6 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8262	1158015

Сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов; место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер 86:04:0000018:8259	1984135
Площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 292,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8260	1158015
Технологические трубопроводы; База ГСМ, Технологические трубопроводы; назначение: транспортировка жидкости; протяженность 774 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1326	4545748
Сети технологические для перекачки ГСМ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 1516 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10458	9505150
Кабельная эстакада, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 685 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10457	3288130
Площадка КТПН 6/0,4 кВ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; площадь застройки 54,2 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10465	3260485
Подъездные железнодорожные пути, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, База ГСМ, Подъездные железнодорожные пути; назначение: передвижение железнодорожного транспорта; протяженность 384 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1328	7899639
РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8131	5050813
РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8132	5700299
РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8133	5050813
РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8134	5050813
РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8135	5050813
РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8136	5050813
РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8137	5050813
Ёмкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 25 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10416	613200
Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-400, V=400 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10456	4834318
Ёмкость дренажная для слива с насосной, V=8 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10459	319200
Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10460	3077805
Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10461	3077805
Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10463	3077805
Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=12,5 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём	415800



13 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10466	
Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10467	3077805
Ёмкость хозяйственно-бытовых стоков, V=8 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10468	319200
Ёмкость дренажная для слива с резервуаров, V=25 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10471	613200
Ёмкость производственно-дождевая (аварийная), V=63 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10472	924000
Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=63 м3, Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10415	924000
Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10417	14815421
Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10414	8391983
Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10413	14815421
Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 1000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10515	8391983
Автомобильная дорога от поездепо до общестроительной и монтажной базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения транспорта; протяженность 369 м; кадастровый номер 86:04:0000018:963	14656048
Внутриплощадочная автомобильная дорога по общестроительной базе, от стройбазы до временного торца главного корпуса, участок № 2, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения дорожного транспорта; протяженность 1134 м; кадастровый номер 86:04:0000018:9475	64422845
Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10841	14815421
Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10842	14815421

#### 4.3.1. Оценка объектов недвижимого имущества сравнительным подходом

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному

показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки (см. расчётную таблицу в приложениях).

Выбор информационного массива.

Следует повторится, что даже на весьма развитом и устоявшемся рынке недвижимости, данные, о фактически совершенных сделках, являются сугубо конфиденциальной информацией.

Получить ее невозможно ни в нотариальных конторах (дело не только в тайне нотариального действия, а и в весьма заниженных ценах, декларируемых в договорах купли-продажи), ни тем более в средствах массовой информации.

Поэтому, что уж говорить о рынке объектов нежилой недвижимости, который начал формироваться в нашем городе совсем недавно. Фактическая цена транзакции, кроме покупателя и продавца может быть известна только риэлтору, непосредственно проводившему сделку. Но очень малое количество риэлторские фирм ведут работу по обобщению и анализу этих данных.

В качестве объектов-аналогов, в настоящей работе были использованы данные, о предлагаемых к продаже подобных объектов, находящихся в районах наиболее подходящих для местоположения объектов оценки.


**Выбор информационного массива для объектов производственного назначения**

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Текст объявления	Продаётся - Помещение свободного назначения площадью 195,2 кв.м	Продается помещение Размер 12×12 высота 4 м У дороги асфальт	Продаётся - Продам двухэтажное здание.	Продаётся - Помещение свободного назначения площадью 128 м² возможно увеличить (строить дальше). Земля в собственности (выкуплена)
Функциональное назначение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_195.2_m_1025926612">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_195.2_m_1025926612</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_1932005693">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_1932005693</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_473_m_1992684163">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_473_m_1992684163</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_128_m_811654792">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_128_m_811654792</a>
Фото аналога				
Состояние	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
Общая площадь – кв.м.	195,2	144	473	128
Время (дата) выставления на продажу.	1-3 кв. 2025 год	1-3 кв. 2025 год	1-3 кв. 2025 год	1-3 кв. 2025 год
Актуальность предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Право владения:	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение:	Тюменская область, Россия ХМАО-Югра, Нижневартовский район г.Нижневартовск	Тюменская область, Россия ХМАО-Югра, Нижневартовский район г.Нижневартовск	Тюменская область, Россия ХМАО-Югра, Нижневартовский район г.Нижневартовск	Тюменская область, Россия ХМАО-Югра, Нижневартовский район г.Нижневартовск
Условия продажи	Свободна	Свободна	Свободна	Свободна
Уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Ремонт:	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Стоимость за объект (руб.)	8000000	3500000	25000000	8000000
Стоимость за 1 кв.м общей площади, руб. (округленно до руб.)	40984	24306	52854	62500

## Скрин-шоты объявления

**Помещение свободного назначения, 195.2 м<sup>2</sup> • 8 000 000 ₽**

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
 Сегодня в 11:22



**Показать телефон**  
+7 922 300 300 300

**Написать сообщение**  
Стоимость за несколько часов

**Лилия Тимурбанова**  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2016  
Завершено 4 объявления

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

**Показать телефон** **Написать сообщение**

Помещение свободного назн... 8 000 000 ₽ Лилия Тимурба...


Площадь: 195.2 м<sup>2</sup>

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
Нижневартовск, ул. Кузоваткина, 3с4 [Скрыть карту](#)

---

**Продается помещение • 3 500 000 ₽**

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
 12 сентября в 09:29



**Показать телефон**  
+7 912 300 300 300

**Написать сообщение**  
Стоимость за несколько часов

**Александр**  
Частное лицо  
На Авито с августа 2019

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**Показать телефон** **Написать сообщение**

Продается помещение 3 500 000 ₽ Александр


Площадь: 144 м<sup>2</sup>

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
Нижневартовск, панель № 12 [Скрыть карту](#)

№ 1932005693, +7 912 300 300 300

Помещение свободного назначения, 473 м<sup>2</sup> 25 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
10 сентября в 16:41



[Показать телефон](#)  
 +7 (902) 300-300-300

[Написать сообщение](#)


Агентство недвижимости "Веско"  
 Агентство  
 На Avito с августа 2010

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:  
 Захар

[Помещение свободного назн...](#) 25 000 000 ₽ Захар
 [Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Avito



Площадь: 473 м<sup>2</sup>

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
 Нижневартовск, Интернациональная ул., 71/1


[Скрыть карту](#)

Нижневартовск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

## Производственное помещение, 128 м²

8 000 000 ₽ ▾  
62 500 ₽ за м²

Добавить в избранное · Добавить заметку · Вчера в 23:45





Показать телефон  
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Сергей  
Частное лицо  
На Авито с августа 2013

Производственное помещени... Сергей

**О помещении**

Общая площадь: 128 м² · Тип сделки: продажа

Высота потолков: 6 м

### Единицы сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м общей площади объекта.

### Элементы сравнения.

После выбора единицы сравнения определяются основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта посредством необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов.

Выделяют шесть основных элементов сравнения для объектов жилой недвижимости:

*I. Переданные права собственности.* Дело в том, что юрисдикция объекта оценки играет ключевую роль в установлении его стоимости, а следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта, а следовательно, и цену продажи;

*II. Условия финансовых расчетов при приобретении того или иного актива.* Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости;
- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю.

*III. Условия продажи.* Свободная или принудительная продажа. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты сравнения из ряда сравниваемых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения имущества (определение *рыночная стоимость* см. раздел «Определение стоимости»);

*IV. Время продажи.* Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени, в широком контексте, на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактором времени является инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости;

*V. Местоположение.* Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных природно-климатических зонах, в населенных пунктах разных категорий, и в границах населенных пунктов в разных функциональных и экономико-планировочных зонах.

*VI. Физические характеристики.* Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость) самого объекта оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст и состояние, вид использованных строительных материалов и архитектура зданий, размер и форма земельного участка и самого здания, этаж, на котором расположен объект оценки, и этажность здания, наличие или отсутствие подъездных путей, парковки, инженерных сетей и т.д.

### **Типы поправок.**

Существуют три общепринятых типа поправок:

1. Денежные;
2. Процентные;
3. Общая группировка.

*Денежные поправки* – суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены сопоставимого объекта (например: + n (руб.) или – n (руб.).



*Процентные поправки* используются тогда, когда сложно определить точные денежные суммы, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий (например: +5% или –5%).

*Общая группировка* может использоваться на активном рынке, где может быть найдено достаточное число продаж с тем, чтобы сузить рыночный разброс цен. Данный метод зависит от наличия относительно однородных объектов. В этом случае оценщик может принять решение не производить отдельные поправки, а сравнить оцениваемый объект в целом, чтобы определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной группы производится совокупная корректировка. Это снимает необходимость отдельно рассматривать каждую характеристику, отличающую оцениваемую собственность от сопоставимых проданных объектов (лучше/хуже).

Также, может применяться и комбинация типов поправок. В данной работе нами использовалась процентная поправка.

### **Величины поправок**

Величины поправок к ценам определяются на основании анализа рынка (если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка, когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится положительная поправка).

При внесении поправок для сравнения объектов-аналогов и объекта оценки следует придерживаться следующих правил:

1. Корректируется цена продажи сравниваемого объекта для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.
2. Поправки для аналогов продаж и их цен должны осуществляться с целью приобретения ими наибольшего сходства с оцениваемым объектом. При этом следует попытаться ответить на вопрос: «За какую сумму был бы продан сравнимый объект-аналог, обладай он теми же характеристиками, что и объект оценки».

Поправки вносятся в соответствующей последовательности: в первую очередь осуществляются общие поправки, а затем – поправки к специфическим деталям.

Для данных объектов-аналогов поправка на торг нами была принята на уровне - 5%, что является средней величиной на дату оценки, при продолжающимся снижении цен на подобные объекты. Обоснование величины торга, принимался на основании данных агентств недвижимости Нижневартковского района.

### **Корректировка на объем передаваемых прав**

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Объект оценки и объекты-аналоги подразумевают использования права собственности, таким образом, корректировка по данному фактору не вводится.

Поправки на переданные права собственности, условия финансовых расчетов и условия продажи, в данной работе, равны 0%, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от продавца к покупателю полного права собственности, расчет покупателя с продавцом – за счет собственных средств и на дату продажи (данный вид финансовых

расчетов является типичным для Нижневартковского рынка недвижимости), реализация не является принудительной, а продавцы, не ограничены во времени реализации объектов.

#### Местоположение объекта

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги, расположены в различных районах Нижневартковского района, объекты аналоги в городе, а объекты оценки в районе, но на разумном расстоянии, следовательно корректировка на местоположение вводится одинаково для всех объектов аналогов в размере 5%, поскольку по данным риэлторов расстояние от города несколько влияет на стоимость объектов.

#### Корректировка на площадь

Площадь оцениваемого имущества составляет различную величину от выбранных объектов аналогов, и эти площади существенно отличаются друг от друга, то оценщики сделали корректировку на масштаб, которая основана на той закономерности, что большие по размеру земельные участки стоят дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Корректировка на площадь вводится одинаково для всех объектов аналогов в размере 5%, поскольку по данным риэлторов площадь объекта несколько влияет на стоимость объектов.

#### Корректировка на наличие коммуникаций.

Оцениваемые объекты как и объекты-аналоги оснащены следующими коммуникациями – электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация, коммуникационные связи, следовательно не требуется ввод корректировок по данному фактору.

#### Корректировка на транспортную доступность.

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги имеют развитую транспортную сеть. Таким образом, корректировка по данному фактору сравнения не требуется.

#### Корректировка на состояние

Корректировка на состояние принималась, т.к. класс качества отделки объекта оценки (класс отделки эконом) и объектов-аналогов класс отделки стандарт. Корректировка на состояние вводится одинаково для всех объектов аналогов в размере 5%, поскольку по данным риэлторов качество отделки объекта существенно влияет на стоимость объектов.

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам.

Поскольку в нашем случае такие объекты-аналоги отсутствуют, эта поправка, в данной работе нами не вносилась.

#### **Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода**

Расчет стоимости объекта был проведен в два этапа:

1. Корректировка цен объектов-аналогов;
2. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.

После корректировки цен 1 м.кв. общей площади объектов-аналогов проводится процедура согласования скорректированных цен, в результате которой и определяется рыночная стоимость 1 кв.м общей площади оцениваемого объекта.

#### **Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.**

Согласование скорректированных цен сопоставимых продаж 1 кв.м общей площади объектов-аналогов осуществляется путем расчета средневзвешенной величины по имеющимся скорректированным ценам. Веса по элементам сравнения придаются самим экспертом-оценщиком исходя из собственного опыта и конкретной оценочной ситуации. Однако существуют некоторые правила разумной осторожности.

Во-первых, следует придавать самый большой вес продаже (или продажам), требующим наименьшую поправку (игнорируя знаки «+» или «-»). Это уменьшает влияние ошибок, сделанных в процессе согласований. Второе правило состоит в выборе продаж, содержащих наименьшее число корректировок.

В данной работе, мы приняли решение принимать все объекты - аналоги к рассмотрению, хотя величина корректировок не равная.

Анализируя варианты, было принято решение, придерживаясь выше описанных правил, определить стоимость объекта, исходя из степени доверия к полученным результатам по каждому отдельному варианту-аналогу. Величина доверия к вариантам-аналогам определяется из условия:

$$\sum a_i = 1$$

Наименование	4 объекта аналога
Степень доверия к варианту 1, по мнению Оценщика, в данной работе составляет	25%
Степень доверия к варианту 2, по мнению Оценщика, в данной работе составляет	25%
Степень доверия к варианту 3, по мнению Оценщика, в данной работе составляет	25%
Степень доверия к варианту 4, по мнению Оценщика, в данной работе составляет	25%
ИТОГО:	100%

### Корректировка цен объектов-аналогов для объектов нежилого пром. назначения

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Примечание
Стоимость за 1 кв.м общей площади (руб.)	-	40984	24306	52854	62500	
Общая корректировка	-	-15%	-15%	-15%	-15%	
Стоимость корректировки (руб.)	-	-6148	-3646	-7928	-9375	
Стоимость за 1 кв.м с учетом корректировки (руб.)	-	34836	20660	44926	53125	
Итого по степени доверия весов цена 1 кв.м., руб.		8709	5165	11231	13281	
Итого общая цена 1 кв.м.	38 387					

#### Расчет стоимости объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта и его назначение	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. по весам объектов - аналогов	Расчетная стоимость объекта по СП, руб.
1	Нежилое здание АБК-операторная, общей площадью 139,2 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8072, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	139,2	38387	5343470
2	Нежилое здание: Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	22,5	38387	863708
3	Нежилое здание: Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	16,2	38387	621869
4	Нежилое здание РММ, общей площадью 352 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8046, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	352	38387	13512224
5	Нежилое здание: насосная, общей площадью 35,9 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8045, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	35,9	38387	1378093

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними. На момент проведения оценки не выявлены аналоги, соответствующие иным объектам оценки по основным параметрам и критериям, следовательно, данный метод в отношении иных объектов исключен.

### Заключение по сравнительному подходу

Наименование	Расчетная стоимость, руб.
АБК-Операторная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 139,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8072	5343470
Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	863708
Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	621869
РММ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 352 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8046	13512224
Насосная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 35,9 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8045	1378093
Площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: сооружения топливной промышленности; площадь застройки 377,6 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8262	Не применялся
Сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов; место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер 86:04:0000018:8259	Не применялся
Площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 292,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8260	Не применялся
Технологические трубопроводы; База ГСМ, Технологические трубопроводы; назначение: транспортировка жидкости; протяженность 774 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1326	Не применялся
Сети технологические для перекачки ГСМ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 1516 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10458	Не применялся
Кабельная эстакада, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 685 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10457	Не применялся
Площадка КТПН 6/0,4 кВ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; площадь застройки 54,2 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10465	Не применялся
Подъездные железнодорожные пути, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, База ГСМ, Подъездные железнодорожные пути; назначение: передвижение железнодорожного транспорта; протяженность 384 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1328	Не применялся
РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8131	Не применялся
РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8132	Не применялся
РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8133	Не применялся
РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район,	Не применялся



округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 1000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10515	
Автомобильная дорога от поездепо до общестроительной и монтажной базы, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения транспорта; протяженность 369 м, кад. номер 86:04:0000018:963	Не применялся
Внутриплощадочная автомобильная дорога по общестроительной базе, от стройбазы до временного торца главного корпуса, участок № 2, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения дорожного транспорта; протяженность 1134 м; кадастровый номер 86:04:0000018:9475	Не применялся
Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10841	Не применялся
Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10842	Не применялся

#### 4.3.2. Оценка объектов недвижимого имущества доходным подходом

##### Порядок расчетов

Доходный метод основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. Применяя доходный подход для определения стоимости объектов оценки, исходим из концепции, утверждающей, что реальная рыночная стоимость объекта недвижимости может быть измерена величиной чистого дохода, который ожидается получить от данной собственности. Т.е. в данном методе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход, который может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Источником дохода от эксплуатации недвижимости является арендная плата.

Выбор метода оценки.

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования. Выбор метода оценки (дисконтирование денежных потоков или прямая капитализация) основан на характеристике чистого операционного дохода.

Дисконтирование чистых операционных доходов предполагает перевод будущих чистых операционных доходов в текущее время с помощью ставки дисконта.

Дисконтирование чистых операционных доходов является одним из видов оценки по доходу и предполагает, что недвижимость стоит столько же, сколько стоят будущие доходы, которые она может приносить. Данный метод применяется ограничено, в основном в случаях, когда:

- чистые операционные доходы различаются по своей величине на протяжении определенного периода времени;
- для получения чистых операционных доходов требуется инвестирование в недвижимость (например, ремонт).

Метод прямой капитализации наиболее распространен при оценке недвижимости методом дохода. Данный метод используется в случае, если чистые операционные доходы одинаковы по своей величине и не ограничены по времени. Возможно также, использовать метод прямой капитализации, в случае если прогнозируется равномерное снижение или увеличение стоимости объекта.

Данный метод позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот метод не требует долгосрочных прогнозов.

Обоснование выбора метода оценки.

«Установление периода прогнозирования» - неопределенно долгий период

«Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования» - будущие доходы будут примерно равны текущим и/или темпы их роста постоянны.

«Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования» - нет данных

«Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки» - не установлено

Так как потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами., так же принимая во внимание что в целях настоящей оценки, в соответствии с заданием на оценку и предполагаемым использованием результатов оценки, реализация указанного подхода к оценке возможна исключительно на основании использования метода прямой капитализации дохода, получаемого от эксплуатации недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в соответствии с его назначением, разрешенным использованием и фактическим состоянием на дату оценки.

Таким образом, оценщиком было принято решение для определения рыночной стоимости объекта применить метод прямой капитализации.

#### Определение рыночной ставки арендной платы

Определение рыночной ставки арендной платы основывается на анализе фактически сложившихся или запрашиваемых на рынке ставках арендной платы по нежилым зданиям аналогичным по функциям оцениваемому объекту. При проведении анализа рынка оценщиком были изучены материалы интернет сайтов «Ярмарка-Нижневартовск», «АВИТО», «ДОМОФОНД» и данных агентств недвижимости города.

#### Определение потенциального валового дохода (в год)

Оцениваемые объекты относятся к нежилому зданию в виде отдельно стоящего здания. Для расчета ставки арендной платы оценщиками использованы данные обзора, представленные в соответствующем разделе настоящего Отчета. Определение ставки арендной платы. Для расчета ставки арендной платы оценщиками использованы данные обзора, представленные в соответствующем разделе настоящего Отчета.

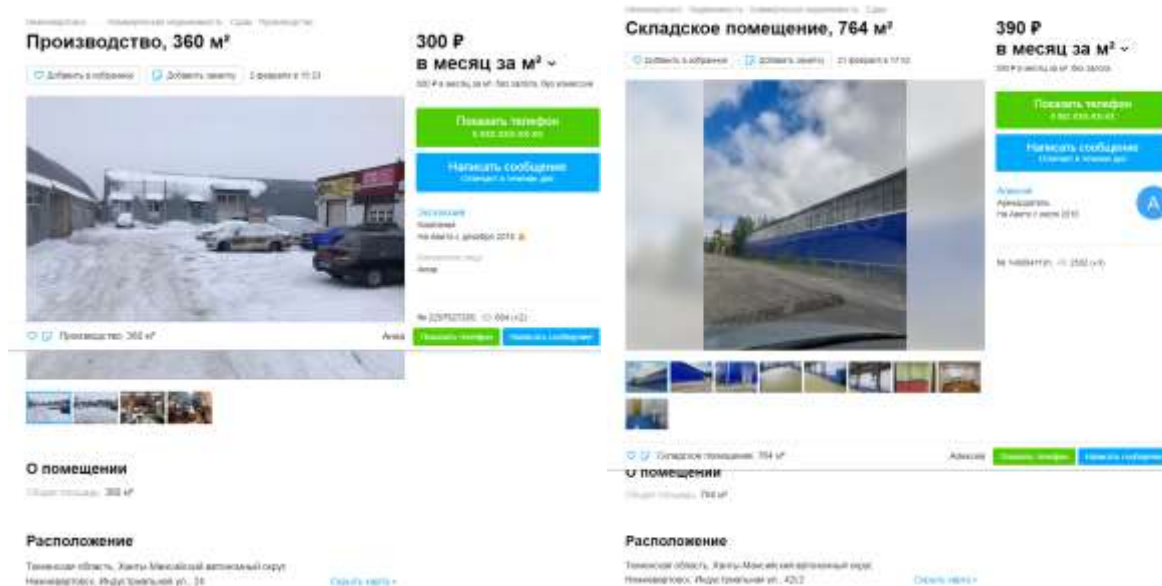
№ п/п	Адрес	Краткое описание (подробное на интернет странице)	Арендная ставка <sup>18</sup> , м2/ руб.
1	г.Нижневартовск	Сдача в аренду нежилых помещений: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО., Нижневартовский район Интернет страница: <a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_360_m_2287827285">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_360_m_2287827285</a>  Сдам бокс в аренду по адресу Индустриальная 24, свет вода по счетчику отопление входит в стоимость аренды арочники очень тёплые стоимость 300 рублей за метр квадратный, можно немного снизить, торг после осмотра,	300
2	г.Нижневартовск	Сдача в аренду нежилых помещений: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО., Нижневартовский район Интернет страница: <a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-nizhnevartovsk-148588843">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-nizhnevartovsk-148588843</a>  Сдаются в аренду от СОБСТВЕННИКА и без комиссий отдельно стоящие здание (первая линия) центральной улицы 5 П общей площадью 764,6 м2 (6 кабинетов под офис,раздевалку и комнату приема пищи,сан.узел) территория 1880 м2. Все коммуникации центральные, кранбалка 5 тн. тельфер 3,2 тн. , 2 ворот	390
3	г.Нижневартовск	Сдача в аренду нежилых помещений: Ханты-Мансийский Автономный округ -	300

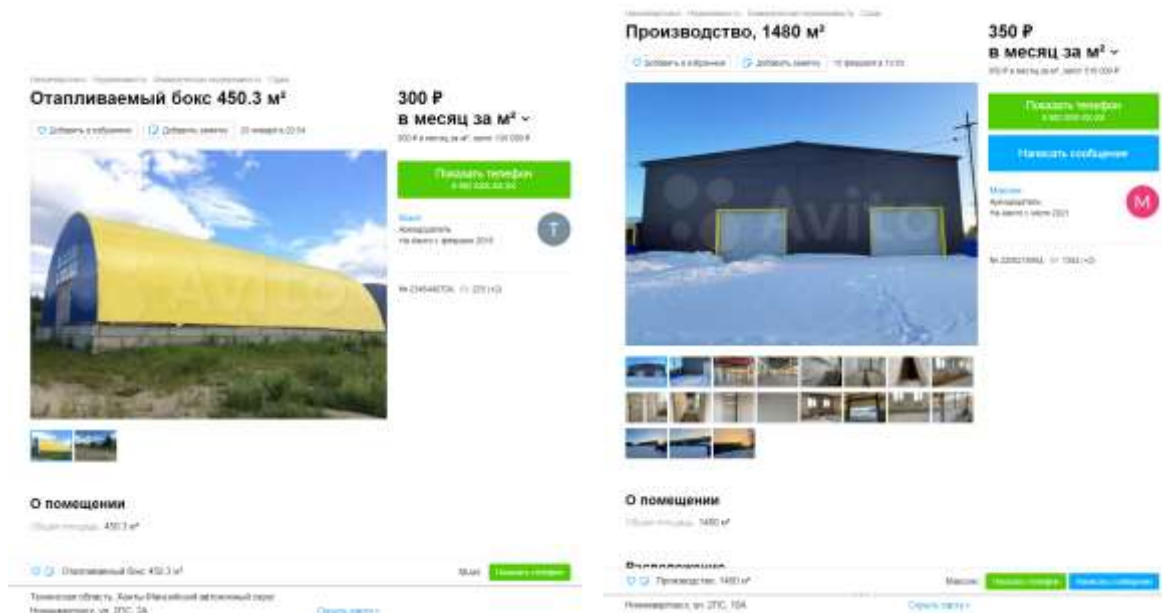
<sup>18</sup> Указанные арендные ставки являются усредненными и не включают НДС. Информационные данные взяты из газеты «Ярмарка-Нижневартовск»



		Югра АО., Нижневартовский район Интернет страница: <a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/otaplivayemyy_boks_450.3_m_2346440704">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/otaplivayemyy_boks_450.3_m_2346440704</a>	
		Сдается производственно-складское помещение арочного типа, площадь 447 м2, высота потолка 9,5 м, пол бетонный из дорожных плит, электроэнергия, отопление, охрана круглосуточно, видеонаблюдение, удобный въезд для грузовой техники	
4	г.Нижневартовск	Сдача в аренду нежилых помещений: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО., Нижневартовский район Интернет страница: <a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1480_m_2208218984">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1480_m_2208218984</a>  Сдам в аренду тёплый бокс с прилегающей территорией . Можно использовать под любой вид деятельности , не далеко от авто дороги Сургут Радужный , 12 км. отопление газовое , оплата ком услуг не большая . Подстанция 100Кв	350

### Скрин-шоты объявления





Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки могут потребовать введения корректировок:

• на условия продажи;	• на местоположение;
• на снижение стоимости в процессе торгов;	• на полезную площадь объекта;
• на дату выставления на торги;	• на состояние помещений;
• на наличие парковки;	• на наличие охраны и т.д.

#### Обоснование корректировок

##### Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. стороны не были ограничены в сроках аренды, между сторонами не было никаких особых отношений, объекты не арендовались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

##### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлторских фирм, реальная ставка арендной платы объекта недвижимости отличается от цены предложения на 10% в меньшую сторону). Исходя из анализа ситуации, сложившейся на рынке аренды коммерческой недвижимости, заключающейся в не достаточном количестве площадей, при оценке методом сравнения продаж цена предложения уменьшена на среднюю величину - 10%, т.к. объект относится к специализированной отрасли и на рынке существует всего около четырех продавцов данной специализации, т.о. большая величина торгов неоправданна.

Обоснование величины торга при аренде помещений, принимался на основании данных агентств недвижимости Нижневартковского региона:

Агентство недвижимости	Контакт (телефон)	Адрес	Зафиксированная средняя величина торга
«САН» ИП Деркач В.И.	24-12-00	Нижневартковский район	10
«Агентство недвижимости ДОМ»	65-10-91	Нижневартковский район	9
«Агентство недвижимости Лидер»	43-93-95	Нижневартковский район	11
Средняя величина на торг по коммерческим объектам недвижимости (%)			10

Обоснование величины торго при аренде помещений, косвенно подтвержен величиной скидки на торг по спарвочник StatRielt

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Козффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85

Корректировка на дату выставления на торги/дату аренды

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

В нашем случае корректировка по данному фактору равна 1%, объекты-аналоги и оцениваемый объект находятся в разных местах Нижневартковского района, хотя имеют практически одинаковые локальные характеристики местоположения и меют хорошую транспортную доступность.

Корректировка на состояние объекта

Оцениваемый объект находится в хорошем (не требующим ремонта) состоянии. Состояние объектов-аналогов примерно одинаково, в данном случае корректировка для объектов аналогов равна нулю..

Корректировка на наличие парковки, охраны и т.д.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект не имеют в наличии всех необходимых элементов дополнительных улучшений.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь в данной работе использовалась в размере -5%, поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади.

Корректировка на назначение

Корректировка в данной работе не использовалась, данное объясняется тем, что функциональное назначение объекта оценки – нежилое (административно, производственное, складское), как и у объектов аналогов, которые являются жилыми зданиями с возможностью использовать под торговую или офисную деятельность.

Веса аналогов

Для окончательного взвешивания оценщиками присвоены веса в размере 25%, представленные в следующей таблице.

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость предложения, руб./м2		300	390	300	350
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Снижение стоимости в процессе торгов	-	-10%	-10%	-10%	-10%
Местоположение	Район	1%	1%	1%	1%
Состояние объекта	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка на площадь	-	-5%	-5%	-5%	-5%
Наличие подъездных путей, охраны, парковки т.д.	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на назначение	-	0%	0%	0%	0%
Общая корректировка	-	-16%	-16%	-16%	-16%
Скорректированная стоимость, руб.	-	252	328	252	294
Весовые коэффициенты	%	25%	25%	25%	25%
Стоимость по весам, руб.		63	82	63	74
Итоговая величина арендной платы 1 м2, округленно до целого рубля, руб.		282			

Для дальнейших расчетов принято значение арендной ставки, которое округленно составляет 282 руб. за один м2 в месяц.

#### Расчет чистого операционного дохода

##### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S, \text{ где:}$$

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В связи с тем, что при расчете ставки арендной платы, выбраны объекты-аналоги, величина арендных платежей по которым распространяется только на общую площадь, в расчетах стоимости объекта оценки по доходному подходу, также использована общая площадь объекта.

##### Определение эффективного валового дохода (ЭВД).

ЭВД – это ПВД, уменьшенный на вакансии, недобор платежей и прочие расходы.

##### Определение операционных расходов.

Операционные расходы – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов.

Постоянные операционные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей.

Переменные операционные расходы – это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей.

Как было уже сказано ранее, типичным, для рынка аренды в Нижневартовске, является принятие расходов по эксплуатации недвижимости арендатором на себя.

Поэтому, к расходам арендодателя будем относить затраты определенные в разделе операционных расходов (см.ниже).

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход равен ЭВД за вычетом эксплуатационных расходов за год.

ЧОД = ЭВД - расходы

Расчет коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Выбор коэффициента капитализации является одним из ключевых моментов оценки. В данном отчете коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения. По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и норма возврата на инвестированный капитал.

В условиях российского рынка обычно представляется в виде:

$$i = i_o + i_c + i_l + i_{in} + n_k$$

где

$i_o$  – безрисковая ставка процента, %;

$i_c$  – общерыночный риск, %;

$i_l$  – премия на низкую ликвидность, %;

$i_{in}$  – премия за качество менеджмента, %;

$n_k$  – норма возврата на капитал, %.

Поскольку в данном отчете оценивается единый объект недвижимости – нежилое здание, расчет коэффициента капитализации аналогичен расчету ставки дисконтирования для зданий.

В качестве номинальной безрисковой ставки была выбрана средневзвешенная процентная ставка доходности облигаций федерального займа (ОФЗ) по итогам торгов на дату оценки (сроком до погашения более 5 лет). Данный индикатор составил на дату оценки  $\approx 8\%$  (Источник информации: Бюллетень фондового рынка Банка России - <https://www.cbr.ru/gcurve/Curve.asp>).

Региональный риск. Определен по данным журнала «Эксперт» на основе данных об инвестиционном риске в российских регионах (источник <http://www.raexpert.ru/database/regions/khanty/>)

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» (RAEX) подготовило ежегодный Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России. В 2025 году в группу лидеров, сочетающих минимальные риски для инвесторов с максимальным потенциалом для капиталовложений, входят такие регионы как Московская область, Москва, Санкт-Петербург и Краснодарский край. В тройку регионов с минимальными инвестиционными рисками вошли Краснодарский край, Липецкая и Воронежская области.

В рейтинге впервые зафиксирован рост среднестранового инвестиционного риска.

Представляя результаты рейтинга, заместитель Председателя Правительства Российской Федерации **Александр Новак** отметил, что по сравнению с прошлым годом свой инвестиционный индекс улучшили 57 регионов, а средний индекс по стране вырос на 1,13 пп.

В Топ-10 рейтинга также вошли:

- Сахалинская область, Тюменская область (4 место);
- Калужская область, Смоленская область, Челябинская область (5 место);
- Санкт-Петербург (6 место);
- Крым, Воронежская область, Краснодарский край (7 место);
- Липецкая область, Чеченская Республика (8 место);
- Новгородская область, Магаданская область, Республика Мордовия (9 место);
- Свердловская область, Саратовская область (10 место);

«Важно отметить, что сокращается разрыв между регионами. Отстающие внедряют опыт лучших, и такая практика — хороший момент для улучшения инвестклимата. Если в целом смотреть на результаты рейтинга, то по 70% показателей отмечается положительная динамика», — сказал Александр Новак.

В 2025 году рейтинг рассчитывался по обновленной методике, разработанной АСИ совместно с деловыми объединениями и экспертами по поручению Президента России **Владимира Путина**. Новая структура позволяет учитывать как традиционные показатели инвестиционной привлекательности, так и дополнительные, отражающие актуальные вызовы и приоритеты.

«Методология охватывает все стороны ведения бизнеса, которые прямо или косвенно зависят от качества работы региональных инвестиционных команд. Количество показателей выросло с 70 до 110, количество направлений — до 8, они отражают пользовательский путь инвестора», — пояснила генеральный директор АСИ **Светлана Чупшева**.

Интегральный показатель увеличился, по оценкам «Эксперт РА» (RAEX), на 1,3% против трехпроцентного сокращения по итогам 2024 года, причем это коснулось всех видов инвестиционных рисков. Такая динамика обусловлена замедлением российской экономики на фоне продолжающейся расбалансировки региональных бюджетов. В финансовом плане рассчитывать на федеральную поддержку регионам не приходится. По итогам 2024 года доля федеральных трансфертов в доходах бюджетов регионов сократилась до 18%. Больше всего от этого могут пострадать регионы, где доля собственных доходов в бюджете минимальна, в том числе республики Сибири и Северного Кавказа.

По данным агентства, число субъектов, исполнивших свои бюджеты с дефицитом, год возросло на 13%, до 77, при этом у 37 регионов бюджетный дефицит превысил предельное установленное значение — 15% собственных доходов. Для покрытия дефицита бюджета регионы вынуждены наращивать долг, и к концу 1 квартала 2022 года он составил 33,8% собственных доходов. При этом число регионов с долей госдолга более 50% в собственных доходах увеличилось до 41 по сравнению с 34 за тот же период в прошлом году. Из анализа следует, что рейтинг инвестиционного риска по Тюменской области не превышает 2В, т.е. инвестиционный риск — средне-умеренный.

Следовательно, региональный риск для Тюменской области будет равен 1 %, исходя из таблицы средневзвешенного индекса риска, 2025 года — 4-е место. Источник - <https://opora.ru/news/events/nazvany-luchshie-regiony-po-investitsionnoy-privlekatelnosti2025>

Премия за инвестиционный менеджмент — чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данный риск с учетом недозагрузки и потерь может составлять от 1 до 2 %. Так как аренда земельного участка требуют особых навыков управления, значение риска принимается на минимальном уровне 1%.

## Расчет поправки на риск вложения

Таблица 1

Виды и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1							
Неполучение платежей	Динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1								
Криминогенные факторы	Динамичный		1								
Финансовые проверки	Динамичный					1					
Неправильное оформление договоров	Динамичный	1									
Количество наблюдений		0	0	2	2	1	0	1	1	2	0
Средневзвешенное значение		1									

Поправка на низкую ликвидность это поправка на потерю прибыли в течение срока экспозиции объекта. Размер поправки был определен экспертно на уровне 2%.

## Определение нормы возврата капитала

В результате расчета ставка дисконта определена в размере – 8% или 0,8

Расчет нормы возврата капитала.

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

$R_{\text{возвр}}$  - норма возврата капитала;

$R$  - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

$k$  - срок экономической жизни, принимается равным 15 лет, в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (определено на основании ВСН 58-88 (р))

$$R_{\text{возвр}} = 0,88 / (1+0,08)^{15} - 1 = 0,8 / 27 - 1 = 0,97 \approx 1 (0,1)$$

## Таблица расчета ставки капитализации

Таблица 2

Наименование риска	Величина, %
Безрисковая ставка доходности	8
Региональный риск	1
Поправка за предпринимательский риск	0,5
Премия за низкую ликвидность недвижимости	0,2



Премия на инвестиционный менеджмент	0,1
Норма возврата капитала	0,1
СУММА	9,9 ≈ 10

Тогда ставка капитализации составит:  $\approx 10\%$

Косвенно данные расчеты подтверждает ставка по коммерческой недвижимости, рассчитанная на основе рыночных данных.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость ([/index.php/analiz-rynka/25-struktura-riskov-pri-investirovanii-v-nedvizhimost](http://index.php/analiz-rynka/25-struktura-riskov-pri-investirovanii-v-nedvizhimost))) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	<b>0,09</b>	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	<b>0,11</b>	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	<b>0,12</b>	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	<b>0,16</b>	0,20

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

#### Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это эксплуатационные расходы, к которым относятся расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.



Расходы на замещение рассчитывают как ежегодные отчисления (резерв) в фонд замещения (аналогично бухгалтерской амортизации).

Для расчета налога на имущество в качестве налогооблагаемой базы принята рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная по затратному подходу, и ставка налога, равная 2,2%. При расчете налога на имущество для 2-го и последующих годов прогнозного периода в качестве налогооблагаемой базы принята рыночная стоимость объекта оценки, полученная по затратному подходу, уменьшенная на величину накопленной с начала прогнозного периода амортизации. Расчет налога на имущество для данных периодов производился по следующей формуле:

$$H_{им\dot{i}+1} = (V_{з.п.} - \sum A_i) \times C_{н.им}, \text{ где:}$$

$V_{з.п.}$  – балансовая стоимость объекта оценки;

$\sum A_i$  – суммарная величина амортизационных выплат, начиная с первого прогнозного периода;

$C_{н.им}$  – ставка налога на имущество.

При расчете арендной платы за землю следует учесть тот факт, что в случае просрочки договора аренды земельного участка возможны 2 варианта развития: либо дальнейшая оплата арендных платежей и – в случае отсутствия со стороны арендатора претензий – продление договора на неопределенный срок, либо неуплата арендных платежей, что повлечет за собой обязательный выкуп права аренды земельного участка по стоимости, определенной на основании годовой арендной стоимости.

Расходы на страхование во внимание не приняты, т.к. данная услуга не является обязательной для покупателя и возможна только на добровольной основе, на которой в условиях настоящего экономического кризиса владельцы стараются экономить.

Эксплуатационные расходы (вкл. расходы по заработной плате) приняты оценщиками на основании данных о расходах для помещений соответствующего класса на среднем уровне – 100 руб. в год за 1 м<sup>2</sup> общей площади.

При определении начисляемой в соответствии с законодательством амортизации оценщиками использованы нормы, утвержденные Постановлением Совета Министров от 22.10.1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР». По мнению оценщиков, значения амортизационных отчислений, указанных в вышеназванном Постановлении, с большей точностью отражают реальное ухудшение физического состояния объекта, нежели действующие на дату определения стоимости нормативы в соответствии с Постановлением Правительства №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Согласно Постановлению № 1072 норма амортизации для аналогичных зданий составляет - 1%.

Расчет операционных расходов в год, представлен в следующей таблице:

Наименование	Нежилое здание АБК-операторная, общей площадью 139,2 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8072, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Нежилое здание: Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	Нежилое здание: Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	Нежилое здание РММ, общей площадью 352 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8046, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Нежилое здание: насосная, общей площадью 35,9 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8045, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ
Стоимость объекта (принята на основании ЗП), руб.	4961007	692121	535836	21329103	1088137,00
Накопленная амортизация, руб.	49610	6921	5358	213291	10881,37
Налогооблагаемая база для расчета налога на имущество, руб.	4911397	685200	530478	21115812	1077255,63
Налог на недвижимость, руб.	108051	15074	11671	464548	23699,62
Площадь объекта, кв.м.	139	23	16	352	35,90
Эксплуатационные расходы (об.пл. х расходы) руб.	13920	2250	1620	35200	13920,00
Итого операционные расходы, руб. (округленно)	171581	24246	18649	713039	48500,99

### Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной эффективного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ставки капитализации был произведен выше и составил – 0,1 %.

Площади, которые можно сдать в аренду составляют - 100% от всей совокупной площади.

Определение эффективного валового дохода (ЭВД).

ЭВД – это ПВД, уменьшенный на вакансии, недобор платежей и прочие расходы.

В рыночных условиях всегда сохраняется вероятность потерь арендной платы за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы, т.е. имеющего место быть коэффициента экономического недоиспользования. В рассматриваемых условиях следует прогнозировать потери на уровне месячного дохода от аренды.

Эти потери составят:

$$(365 / 12) \times 1 / 365 = 0,08 \text{ или } 8 \% \text{ от ПВД}$$

где: 365 – количество дней в году;

2 – кол-во месяцев, в прогнозируемых потерях;

12 – количество месяцев в году.

Тогда, годовой эффективный валовой доход (ЭВД) определится из выражения:

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} - 8\% (\text{коэффициент экономического недоиспользования})$$


Исходные данные

Наименование позиций	Объект недвижимости
Общая площадь помещения (для расчета 1 кв.м.)	1
Средняя ставка дохода от сдачи в аренду (данные см.выше)	284
Норма капитализации	0.1

## Расчет чистого дохода, получаемого от сдачи в аренду объектов

Наименование позиций	Нежилое здание АБК-операторная, общей площадью 139,2 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8072, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Нежилое здание: Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	Нежилое здание: Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	Нежилое здание РММ, общей площадью 352 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8046, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Нежилое здание: насосная, общей площадью 35,9 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8045, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ
Потенциальный валовый доход в месяц (площадь сдаваемая в аренду x ставку арендной платы)	39532,80	6390,00	4600,80	99968,00	10195,60
Потери от неиспользования, 8 %	3162,62	511,20	368,06	7997,44	815,65
Действительный валовый доход в месяц	36370,18	5878,80	4232,74	91970,56	9379,95
Налоги (УСН – 20 % от п.3) для данного вида деятельности	7274,04	1175,76	846,55	18394,11	1875,99
Операционный доход в месяц	29096,14	4703,04	3386,19	73576,45	7503,96
Операционный доход в год	349153,73	56436,48	40634,30	882917,38	90047,52
Операционные расходы в год	171581,00	24246,00	18649,00	713039,00	48500,99
Чистый операционный доход в год	177572,73	32190,48	21985,30	169878,38	41546,53
Ставка капитализации 10% (0,1)	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Рыночная стоимость по доходному методу, руб.	1775727,28	321904,80	219853,04	1698783,76	415465,30
Рыночная стоимость по доходному методу, руб. (округленно)	1776000	322000	220000	1699000	416000






Обновлено: 14 сентября 2020, 06:48

**Аренда емкости наземной 20 куб, м**


**55 000 руб/месяц**



Иванов Владимир  
директор

**Веземгаз, ООО, Барнаул, RU**  
на платформу с 28 марта 2020


Все объявления компании: 31



Обновлено: 14 сентября 2020, 06:48

**Аренда емкости наземной 10 куб, м**

**35 000 руб/месяц**



Иванов Владимир  
директор

**Веземгаз, ООО, Барнаул, RU**  
на платформу с 28 марта 2020

Все объявления компании: 31

[+7 показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

#### Обоснование корректировок

##### Корректировка на условия аренды.

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. стороны не были ограничены в сроках аренды, между сторонами не было никаких особых отношений, объекты не арендовались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

##### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлторских фирм, реальная ставка арендной платы объекта недвижимости отличается от цены предложения на 5% в меньшую сторону). Исходя из анализа ситуации, сложившейся на рынке аренды коммерческой недвижимости, заключающейся в не достаточном количестве площадей, при оценке методом сравнения продаж цена предложения уменьшена на минимальную величину торгу т.к. объект относится к специализированной отрасли и на рынке существует всего около четырех продавцов данной специализации, т.о. большая величина торгов неоправданна.

#### Корректировка на дату выставления на торги/дату аренды

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### Корректировка на местоположение

В нашем случае корректировка по данному фактору равна 1%, объекты-аналоги и оцениваемый объект находятся в разных местах Нижневартковского района, хотя имеют практически одинаковые локальные характеристики местоположения и имеют хорошую транспортную доступность.

#### Корректировка на состояние объекта

Оцениваемый объект находится в хорошем (не требующим ремонта) состоянии. Состояние объектов-аналогов примерно одинаково, в данном случае корректировка для объектов аналогов равна нулю..

#### Корректировка на назначение

Корректировка в данной работе использовалась в размере 50% для аналогов №3 и №4, данное объясняется тем, что функциональное назначение объекта оценки – резервуары для газа, а у объектов аналогов резервуары для ГСМ.

#### Веса аналогов

Для окончательного взвешивания оценщиками присвоены веса в размере 25%, представленные в следующей таблице.

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость предложения, руб./м2		400	200	2750	3500
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Снижение стоимости в процессе торгов	-	-5%	-5%	-5%	-5%
Местоположение	Район	1%	1%	1%	1%
Состояние объекта	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка на назначение	-	0%	0%	50%	50%
Общая корректировка	-	-6%	-6%	-56%	-56%
Скорректированная стоимость, руб.	-	376	188	1210	1540
Весовые коэффициенты	%	25%	25%	25%	25%
Стоимость по весам, руб.		94	47	303	385
Итоговая величина арендной платы 1 м2, округленно до целого рубля, руб.		829			

Для дальнейших расчетов принято значение арендной ставки, которое округленно составляет 829 руб. за один куб.м в месяц.

Наименование	Потенциальный валовый доход в месяц (кубатура сдаваемая в аренду х ставку арендной платы)	Потери от недоиспользования, 8 %	Действительный валовый доход в месяц	Налоги (УСН – 20 % от п.3)	Операционный доход в месяц	Чистый операционный доход в год	Ставка капитализации 10% (0,1)	Рыночная стоимость по доходному методу, руб.	Рыночная стоимость по доходному методу, руб. (округленно)
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8131, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	165800	13264	152536	30507,2	122028,8	1464345,6	0,1	14643456	14644000
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 400 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8132, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	331600	26528	305072	61014,4	244057,6	2928691,2	0,1	29286912	29287000
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8133, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	165800	13264	152536	30507,2	122028,8	1464345,6	0,1	14643456	14644000
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8134, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	165800	13264	152536	30507,2	122028,8	1464345,6	0,1	14643456	14644000



Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8135, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	165800	13264	152536	30507,2	122028,8	1464345,6	0,1	14643456	14644000
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8136, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	165800	13264	152536	30507,2	122028,8	1464345,6	0,1	14643456	14644000
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8137, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	165800	13264	152536	30507,2	122028,8	1464345,6	0,1	14643456	14644000

### Определение потенциального валового дохода при сдаче в аренду резервуаров

Оцениваемые объекты в виде резервуаров относятся к сооружениям нефтяной отрасли, имеющие спрос на открытом рынке. Для расчета ставки арендной платы оценщиками использованы данные обзора, представленные в соответствующем разделе настоящего Отчета. Определение ставки арендной платы. Для расчета ставки арендной платы оценщиками использованы данные обзора, представленные в соответствующем разделе настоящего Отчета.

№ п/п	Краткое описание (подробное на интернет странице)	Источник информации	Арендная ставка за 1 куб.м. в месяц
1	Сдача в аренду резервуара под ГСМ	<a href="https://siboil72.ru/services/arenda-toplivnogo-rezervuara/">https://siboil72.ru/services/arenda-toplivnogo-rezervuara/</a>	699
2	Сдача в аренду резервуара под ГСМ	<a href="https://www.avito.ru/purpe/predlozheniya_uslug/slivnaliv._hranenie_gsm._zhd_tupik_189413864">https://www.avito.ru/purpe/predlozheniya_uslug/slivnaliv._hranenie_gsm._zhd_tupik_189413864</a>	500
3	Сдача в аренду резервуара под ГСМ	<a href="https://ekaterinburg.flagma.ru/arenda-neftebazy-uslugi-priemki-lvzh-o5561503.html">https://ekaterinburg.flagma.ru/arenda-neftebazy-uslugi-priemki-lvzh-o5561503.html</a>	500
4	Сдача в аренду резервуара под ГСМ	<a href="https://kemerovo.flagma.ru/arenda-neftebazy-v-kemerovskoy-oblasti-o4241245.html">https://kemerovo.flagma.ru/arenda-neftebazy-v-kemerovskoy-oblasti-o4241245.html</a>	650



### Крытый резервуар

Емкости, предназначенные для хранения тёмных и светлых нефтепродуктов на автозаправочной станции, а также для хранения нефтепродуктов в сельском хозяйстве, нефтебазах, нефтехранилищах и промышленных предприятиях. Топливный...

Сроки выполнения: от 2 недель

**от 699 руб./сутки**

Слив,Налив. Хранение гсм. жд тупик
500 ₽

Добавить в избранное
Добавить заметку
14 октября в 22:33

Слив,Налив. Хранение гсм. жд тупик 500 ₽
Виктор
Показать телефон
Написать сообщение

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ООО ГСМ-Транс  
Компания  
На Авито с февраля 2013  
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Виктор



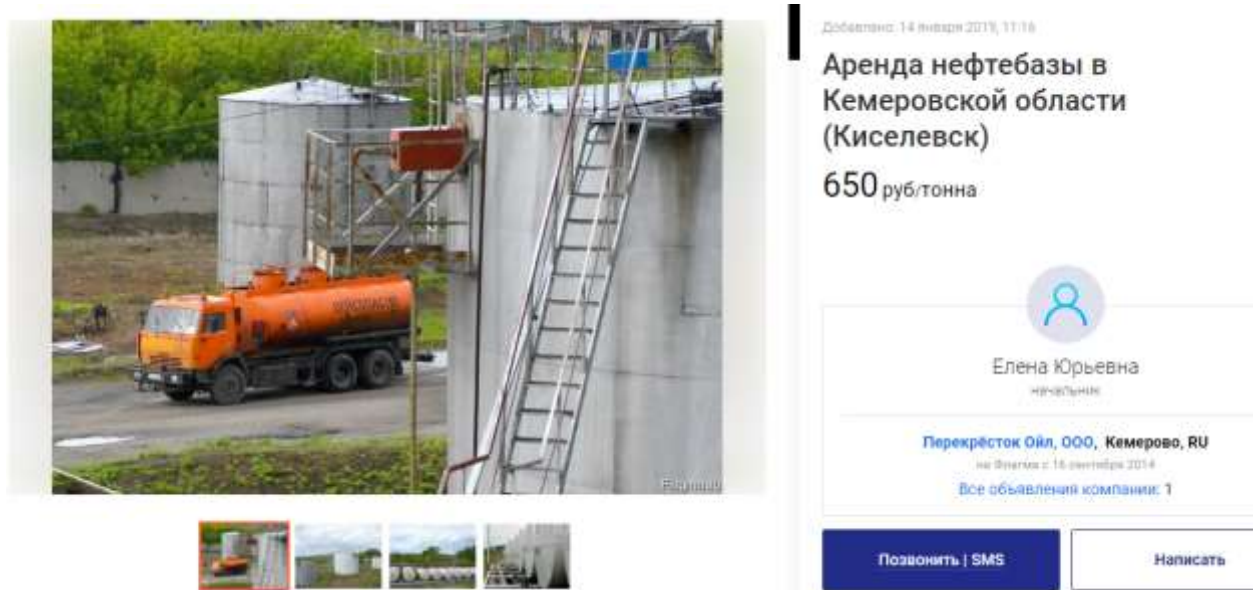
Добавлено: 9 февраля 2020, 18:54

**Аренда нефтебазы. Услуги приемки ЛВЖ.**  
500 руб./тонна

Наумкина Наталья Владимировна  
менеджер

Румата, ООО, Екатеринбург, RU  
на сайте с: 13 января 2020  
Все объявления компании: 2

Позвонить | SMS    Написать



Добавлено: 14 января 2019, 11:16

**Аренда нефтебазы в Кемеровской области (Киселевск)**  
650 руб./тонна

Елена Юрьевна  
менеджер

Перекресток Ойл, ООО, Кемерово, RU  
на сайте с: 16 сентября 2018  
Все объявления компании: 1

Позвонить | SMS    Написать

#### Обоснование корректировок

##### Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. стороны не были ограничены в сроках аренды, между сторонами не было никаких особых отношений, объекты не арендовались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

##### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлторских фирм, реальная ставка арендной платы объекта недвижимости отличается от цены предложения на 5% в меньшую сторону). Исходя из анализа ситуации, сложившейся на рынке аренды коммерческой недвижимости, заключающейся в не достаточном количестве площадей, при оценке методом сравнения продаж цена предложения уменьшена на среднюю величину - %, т.к. объект относится к специализированной отрасли и на рынке существует всего около четырех продавцов данной специализации, т.о. большая величина торгов неоправданна.

##### Корректировка на дату выставления на торги/дату аренды

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### Корректировка на местоположение

В нашем случае корректировка по данному фактору равна 5%, объекты-аналоги и оцениваемый объект находятся в разных местах региона, хотя имеют практически одинаковые локальные характеристики местоположения и имеют хорошую транспортную доступность.

#### Корректировка на состояние объекта

Оцениваемый объект находится в хорошем (не требующим ремонта) состоянии. Состояние объектов-аналогов примерно одинаково, в данном случае корректировка для объектов аналогов равна нулю..

#### Корректировка на назначение

Корректировка в данной работе не использовалась.

#### Веса аналогов

Для окончательного взвешивания оценщиками присвоены веса в размере 25%, представленные в следующей таблице.

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость предложения, руб./м2		699	500	500	650
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Снижение стоимости в процессе торгов	-	0%	0%	0%	0%
Местоположение	Район	-5%	-5%	-5%	-5%
Состояние объекта	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка на назначение	-	0%	0%	50%	50%
Общая корректировка	-	-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб.	-	664	475	475	618
Весовые коэффициенты	%	25%	25%	25%	25%
Стоимость по весам, руб.		166	119	119	154
Итоговая величина арендной платы 1 м2, округленно до целого рубля, руб.		558			

Для дальнейших расчетов принято значение арендной ставки, которое округленно составляет 558 руб. за один куб.м в месяц.

#### Расчет чистого операционного дохода

##### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S, \text{ где:}$$

A – ставка арендной платы (годовая);

S – объем, сдаваемый аренду.

В связи с тем, что при расчете ставки арендной платы, выбраны объекты-аналоги, величина арендных платежей по которым распространяется только на общую площадь, в расчетах стоимости объекта оценки по доходному подходу, также использована общая площадь объекта.

##### Определение эффективного валового дохода (ЭВД).

ЭВД – это ПВД, уменьшенный на вакансии, недобор платежей и прочие расходы.

##### Определение операционных расходов.

Операционные расходы – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов.

Постоянные операционные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей.

Переменные операционные расходы – это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей.

Как было уже сказано ранее, типичным, для рынка аренды в Нижневартковске, является принятие расходов по эксплуатации недвижимости арендатором на себя.

Поэтому, к расходам арендодателя будем относить затраты определенные в разделе операционных расходов (см.ниже).

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход равен ЭВД за вычетом эксплуатационных расходов за год.

ЧОД = ЭВД - расходы

Расчет коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Выбор коэффициента капитализации является одним из ключевых моментов оценки. В данном отчете коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения. По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и норма возврата на инвестированный капитал.

В условиях российского рынка обычно представляется в виде:

$$i = i_o + i_c + i_l + i_{in} + n_k$$

где

$i_o$  – безрисковая ставка процента, %;

$i_c$  – общерыночный риск, %;

$i_l$  – премия на низкую ликвидность, %;

$i_{in}$  – премия за качество менеджмента, %;

$n_k$  – норма возврата на капитал, %.

Поскольку в данном отчете оценивается каждый единый объект в отдельности, как резервуар, то расчет коэффициента капитализации аналогичен расчету ставки дисконтирования для единичных сооружений.

В качестве номинальной безрисковой ставки была выбрана средневзвешенная процентная ставка доходности облигаций федерального займа (ОФЗ) по итогам торгов на дату оценки (сроком до погашения более 5 лет). Данный индикатор составил на дату оценки  $\approx 8\%$  (Источник информации: Бюллетень фондового рынка Банка России - <https://www.cbr.ru/gcurve/Curve.asp>).

Региональный риск. Определен по данным журнала «Эксперт» на основе данных об инвестиционном риске в российских регионах (источник <http://www.raexpert.ru/database/regions/khanty/>)

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» (RAEX) подготовило 19-й ежегодный Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России. В 2025 году в группу лидеров, сочетающих минимальные риски для инвесторов с максимальным потенциалом для капиталовложений, входят такие регионы как Московская область, Москва, Санкт-Петербург и Краснодарский край. В тройку регионов с минимальными инвестиционными рисками вошли Краснодарский край, Липецкая и Воронежская области.

В рейтинге впервые зафиксирован рост среднестранового инвестиционного риска. Интегральный показатель увеличился, по оценкам «Эксперт РА» (RAEX), на 1,3% против трехпроцентного сокращения по итогам прошлого года, причем это коснулось всех видов инвестиционных рисков. Такая динамика обусловлена замедлением российской экономики на фоне продолжающейся расбалансировки региональных бюджетов. В финансовом плане рассчитывать на федеральную поддержку регионам не приходится. По итогам инвестклимата на 2025 год доля федеральных трансфертов в доходах бюджетов регионов сократилась до 18%. Больше всего от этого могут пострадать регионы, где доля собственных доходов в бюджете минимальна, в том числе республики Сибири и Северного Кавказа.

Из анализа следует, что рейтинг инвестиционного риска региона не превышает 2В, т.е. инвестиционный риск – средне-умеренный.

Следовательно, региональный риск для ХМАО-Югра будет равен 1 %, исходя из таблицы средневзвешенного индекса риска, 2025 года. Источник - <http://expert.ru/ratings/investitsionnyij-risk-rossijskih-regionov-v-2025-godu/>

Премия за инвестиционный менеджмент – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данный риск с учетом недозагрузки и потерь может составлять от 1 до 2 %. Так как аренда земельного участка требуют особых навыков управления, значение риска принимается на минимальном уровне 1%.

#### Расчет поправки на риск вложения

Таблица 1

Виды и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1							
Неполучение платежей	Динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1								
Криминогенные факторы	Динамичный		1								
Финансовые проверки	Динамичный					1					
Неправильное оформление договоров	Динамичный	1									
Количество наблюдений		0	0	2	2	1	0	1	1	2	0
Средневзвешенное значение		0,5									

Поправка на низкую ликвидность это поправка на потерю прибыли в течение срока экспозиции объекта. Размер поправки был определен экспертно на уровне 2%.

#### Определение нормы возврата капитала

В результате расчета ставка дисконта определена в размере – 8% или 0,8

Расчет нормы возврата капитала.

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

$R_{\text{возвр}}$  - норма возврата капитала;

$R$  - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

$k$  - срок экономической жизни, принимается равным 15 лет, в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (определено на основании ВСН 58-88 (р))

$$R_{\text{возвр}} = 0,88 / (1+0,08)^{15} - 1 = 0,8 / 27 - 1 = 0,97 \approx 1 (0,1)$$

Таблица расчета ставки капитализации

Таблица 2

Наименование риска	Величина, %
Безрисковая ставка доходности	8
Региональный риск	1
Поправка за предпринимательский риск	0,5
Премия за низкую ликвидность недвижимости	0,2
Премия на инвестиционный менеджмент	0,1
Норма возврата капитала	0,1
СУММА	9,9 $\approx$ 10

Тогда ставка капитализации составит:  $\approx 10\%$

Косвенно данные расчеты подтверждает ставка по коммерческой недвижимости, рассчитанная на основе рыночных данных.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость (</index.php/analiz-rynka/25-struktura-riskov-pri-investirovanii-v-nedvizhimost>)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statirelt (<http://www.statirelt.ru/>) на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	<b>0,09</b>	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	<b>0,11</b>	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	<b>0,12</b>	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	<b>0,16</b>	0,20

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

Наименование	Потенци-альный валовый доход в месяц (кубатура сдаваемая в аренду х ставку арендной платы)	Потери от недоиспользования, 8 %	Действи-тельный валовый доход в месяц	Налоги (УСН – 20 % от п.3)	Операцион-ный доход в месяц	Чистый операцион-ный доход в год	Ставка капитали-зации 10% (0,1)	Расчетная стоимость по доходному методу, руб.	Рыночная стоимость по доходному методу, руб.
Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10416, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	13950	1116,00	12834,00	2566,80	10267,20	123206,40	0,10	1232064	1232000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-400, V=400 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10456, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	223200	17856,00	205344,00	41068,80	164275,20	1971302,4	0,10	19713024	19713000
Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с насосной V=8 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10459, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	4464	357,12	4106,88	821,38	3285,50	39426,05	0,10	394260	394000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10460, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	55800	4464,00	51336,00	10267,20	41068,80	492825,60	0,10	4928256	4928000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10461, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	55800	4464,00	51336,00	10267,20	41068,80	492825,60	0,10	4928256	4928000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10463, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	55800	4464,00	51336,00	10267,20	41068,80	492825,60	0,10	4928256	4928000



Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевых стоков V=12,5 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10466, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	6975	558,00	6417,00	1283,40	5133,60	61603,20	0,10	616032	616000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10467, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	55800	4464,00	51336,00	10267,20	41068,80	492825,60	0,10	4928256	4928000
Нежилое сооружение: Емкость хозяйственно-бытовых стоков V=8 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10468, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	4464	357,12	4106,88	821,38	3285,50	39426,05	0,10	394260	394000
Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10471, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	13950	1116,00	12834,00	2566,80	10267,20	123206,40	0,10	1232064	1232000
Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевая (аварийная) V=63 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10472, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	35154	2812,32	32341,68	6468,34	25873,34	310480,13	0,10	3104801	3105000
Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевых стоков V=63 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10415, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	35154	2812,32	32341,68	6468,34	25873,34	310480,13	0,10	3104801	3105000

Определение потенциального валового дохода (ПВД) для емкостей большой вместимости. Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности, учитывая специфику загрузки резервуаров для хранения ГСМ большой вместимости, то величина потерь от недоиспользования принята в размере 35%.

Наименование	Потенци- альный валовый доход в месяц (кубатура сдаваемая в аренду х ставку арендной платы)	Потери от недоиспо- льзования, 35 %	Действи- тельный валовый доход в месяц	Налоги (УСН – 20 % от п.3)	Операцион- ный доход в месяц	Чистый операцион- ный доход в год	Ставка капитали- зации 10% (0,1)	Рыночная стоимость по доходному методу, руб.
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м <sup>3</sup> , кадастровый номер: 86:04:0000018:10417, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	390600	725400	145080	580320	6963840	0,1	69638400	69638000
Нежилое сооружение: Резервуар РВС противопожарного запаса воды V=1000 м <sup>3</sup> , кадастровый номер: 86:04:0000018:10414, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	195300	362700	72540	290160	3481920	0,1	34819200	34819000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м <sup>3</sup> , кадастровый номер: 86:04:0000018:10413, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	390600	725400	145080	580320	6963840	0,1	69638400	69638000
Нежилое сооружение: Резервуар РВС противопожарного запаса воды V=1000 м <sup>3</sup> , кадастровый номер: 86:04:0000018:10515, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	195300	362700	72540	290160	3481920	0,1	34819200	34819000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м <sup>3</sup> , кадастровый номер: 86:04:0000018:10841, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	390600	725400	145080	580320	6963840	0,1	69638400	69638000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м <sup>3</sup> , кадастровый номер: 86:04:0000018:10842, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	390600	725400	145080	580320	6963840	0,1	69638400	69638000

**Дополнительная корректировка на ликвидность специфического оборудования  
по сборнику StatRielt - 35 %**

**Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)  
(/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- Типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
8	Нефтебазы	14	42	22	16	21	35

**Заключение по доходному подходу**

Наименование	Расчетная стоимость, руб.	Стоимость с учетом ликвидности, руб.	Расчетная стоимость округленно, руб.
Нежилое здание АБК-операторная, общей площадью 139,2 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8072, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	1776000	1154400	1154000
Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	421000	273650	274000
Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	220000	143000	143000
Нежилое здание РММ, общей площадью 352 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8046, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	1699000	1104350	1104000
Нежилое здание: насосная, общей площадью 35,9 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8045, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	416000	270400	270000
Нежилое сооружение: площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь застройки 377,6 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8262, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Нежилое сооружение: сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8259, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Не применялся	Не применялся	Не применялся

Нежилое сооружение: площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь 292.2 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8260, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Нежилое сооружение: технологические трубопроводы, назначение: транспортировка жидкости, протяженность 774 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:1326, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Нежилое сооружение: сети технологические для перекачки ГСМ, назначение: транспортировка жидкости, 1.2. сооружения топливной промышленности протяженность 1516 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:10458, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Нежилое сооружение: кабельная эстакада, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, протяжённость 685 м., кадастровый номер: 86:04:0000018:10457, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Нежилое сооружение: площадка КТПН 6/0,4Кв, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь застройки 54,2 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:10465, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Нежилое сооружение: подъездные железнодорожные пути, назначение: передвижение железнодорожного транспорта, протяженность 384 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:1328, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8131, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	14644000	9518600	9519000
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 400 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8132, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	29287000	19036550	19037000
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8133, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	14644000	9518600	9519000
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8134, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	14644000	9518600	9519000
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8135, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	14644000	9518600	9519000
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8136, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	14644000	9518600	9519000
Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м., кадастровый номер:	14644000	9518600	9519000

86:04:0000018:8137, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ			
Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10416, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	1232000	800800	801000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-400, V=400 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10456, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	19713000	12813450	12813000
Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с насосной V=8 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10459, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	394000	256100	256000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10460, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	4928000	3203200	3203000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10461, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	4928000	3203200	3203000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10463, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	4928000	3203200	3203000
Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевых стоков V=12,5 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10466, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	616000	400400	400000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10467, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район п.г.т. Излучинск, база ГСМ	4928000	3203200	3203000
Нежилое сооружение: Емкость хозяйственно-бытовых стоков V=8 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10468, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	394000	256100	256000
Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10471, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	1232000	800800	801000
Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевая (аварийная) V=63 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10472, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	3105000	2018250	2018000
Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевых стоков V=63 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10415, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	3105000	2018250	2018000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10417, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	69638000	45264700	45265000
Нежилое сооружение: Резервуар РВС противопожарного запаса воды V=1000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10414, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область,	34819000	22632350	22632000

Нижевартровский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ			
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10413, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартровский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	69638000	45264700	45265000
Нежилое сооружение: Резервуар РВС противопожарного запаса воды V=1000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10515, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартровский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	34819000	22632350	22632000
Нежилое сооружение: автомобильная дорога от поездепо до монтажной базы, назначение: 7.4. сооружения дорожного транспорта, протяженностью 305 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:963, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартровский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Нежилое сооружение: внутриплощадочная автомобильная дорога. Участок №2, назначение: 7.4. сооружения дорожного транспорта, протяженностью 1134 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:9475, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартровский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10841, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартровский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	69638000	45264700	45265000
Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10842, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартровский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ	69638000	45264700	45265000

#### 4.4. Согласование результатов оценки

##### 4.4.1. Описание процедуры согласования

В настоящем разделе отчета сводятся воедино все данные (оценочные стоимости, полученные с использованием общепринятых подходов к оценке), полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод или заключение относительно наиболее вероятной рыночной стоимости.

Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

**Преимущества каждого подхода к оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:**

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и общность информации, на основе которой проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как: расположение, размер, потенциальная доходность.

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки произведен при помощи одного подхода к оценке: сравнительного.**

**Ниже приведены результаты, полученные при расчетах в отношении объектов недвижимости.**

**Таблица 4.8. Результаты, полученные при расчетах в различных подходах**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Примечание
1	АБК-Операторная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 139,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8072	6836500	1154000	5343470	Залоговое имущество
2	Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	1106335	274000	863708	Залоговое имущество
3	Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	856518	143000	621869	Залоговое имущество
4	РММ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 352 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8046	34093949	1104000	13512224	Залоговое имущество
5	Насосная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 35,9 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8045	1739354	270000	1378093	Залоговое имущество
6	Площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: сооружения топливной промышленности; площадь застройки 377,6 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8262	1158015	Не применялся	Не применялся	Залоговое имущество
7	Сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов; место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер 86:04:0000018:8259	1984135	Не применялся	Не применялся	Залоговое имущество
8	Площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 292,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8260	1158015	Не применялся	Не применялся	Залоговое имущество
9	Технологические трубопроводы; База ГСМ, Технологические трубопроводы; назначение: транспортировка жидкости; протяженность 774 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1326	4545748	Не применялся	Не применялся	Залоговое имущество
10	Сети технологические для перекачки ГСМ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 1516 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10458	9505150	Не применялся	Не применялся	Залоговое имущество
11	Кабельная эстакада, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 685 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10457	3288130	Не применялся	Не применялся	Залоговое имущество
12	Площадка КТПН 6/0,4 кВ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; площадь застройки 54,2 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10465	3260485	Не применялся	Не применялся	Залоговое имущество

13	Подъездные железнодорожные пути, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, База ГСМ, Подъездные железнодорожные пути; назначение: передвижение железнодорожного транспорта; протяженность 384 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1328	7899639	Не применялся	Не применялся	Залоговое имущество
14	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8131	5050813	9519000	Не применялся	Залоговое имущество
15	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8132	5700299	19037000	Не применялся	Залоговое имущество
16	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8133	5050813	9519000	Не применялся	Залоговое имущество
17	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8134	5050813	9519000	Не применялся	Залоговое имущество
18	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8135	5050813	9519000	Не применялся	Залоговое имущество
19	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8136	5050813	9519000	Не применялся	Залоговое имущество
20	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8137	5050813	9519000	Не применялся	Залоговое имущество
21	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 25 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10416	613200	801000	Не применялся	Залоговое имущество
22	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-400, V=400 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10456	4834318	12813000	Не применялся	Залоговое имущество
23	Ёмкость дренажная для слива с насосной, V=8 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10459	319200	256000	Не применялся	Залоговое имущество
24	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10460	3077805	3203000	Не применялся	Залоговое имущество
25	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2.	3077805	3203000	Не применялся	Залоговое имущество



	сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10461				
26	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10463	3077805	3203000	Не применялся	Залоговое имущество
27	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=12,5 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 13 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10466	415800	400000	Не применялся	Залоговое имущество
28	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10467	3077805	3203000	Не применялся	Залоговое имущество
29	Ёмкость хозяйственно-бытовых стоков, V=8 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10468	319200	256000	Не применялся	Залоговое имущество
30	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров, V=25 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10471	613200	801000	Не применялся	Залоговое имущество
31	Ёмкость производственно-дождевая (аварийная), V=63 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10472	924000	2018000	Не применялся	Залоговое имущество
32	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=63 м3, Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10415	924000	2018000	Не применялся	Залоговое имущество
33	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10417	14815421	45265000	Не применялся	Залоговое имущество
34	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10414	8391983	22632000	Не применялся	Залоговое имущество
35	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10413	14815421	45265000	Не применялся	Залоговое имущество
36	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 1000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10515	8391983	22632000	Не применялся	Залоговое имущество
37	Автомобильная дорога от поездепо до общестроительной и монтажной базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения транспорта; протяженность 369 м; кадастровый номер 86:04:0000018:963	14656048	Не применялся	Не применялся	Залоговое имущество

38	Внутриплощадочная автомобильная дорога по общестроительной базе, от стройбазы до временного торца главного корпуса, участок № 2, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения дорожного транспорта; протяженность 1134 м; кадастровый номер 86:04:0000018:9475	64422845	Не применялся	Не применялся	Залоговое имущество
39	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10841	14815421	45265000	Не применялся	
40	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10842	14815421	45265000	Не применялся	
41	Земельный участок, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 1469 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11857	Не применялся	Не применялся	558220	Залоговое имущество
42	Земельный участок, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 37095 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11858	Не применялся	Не применялся	14096100	Залоговое имущество
43	Права аренды сроком с 12 июля 2019 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9603, общая площадь: 2420+/-15 кв.м.	Не применялся	Не применялся	4356000	Залоговое имущество
44	Права аренды сроком с 12 января 2018 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9602; общая площадь: 29381+/-55 кв.м	Не применялся	Не применялся	52885800	Залоговое имущество

#### 4.4.2 Обоснование выбора использованных весов

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий<sup>19</sup>.

При оценке земельного участка оценщиком было применено не все возможные подходы к оценке рыночной стоимости и поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

При оценке объектов недвижимости (зданий) оценщиком были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении стоимостных показателей, полученных на основе применения трех подходов к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Согласование результатов оценки производилось методом анализа иерархий (МАИ).

Цель применения МАИ

Метод анализа иерархий позволяет наиболее точным экспертным методом определить значимость каждого метода оценки стоимости.

Метод анализа иерархий (МАИ) – это систематическая процедура для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. МАИ состоит в расчленении задачи на более простые составляющие части и дальнейшей обработке суждений оценщика по парным сравнениям.

Алгоритм применения МАИ

Результаты оценки согласовываются по методу анализа иерархий, при этом используются следующие критерии согласования:

- а) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- б) тип, качество и обширность данных, на основе которых проводился анализ;
- в) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- г) способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Строится иерархия, начиная с цели через промежуточные уровни (критерии) к самому нижнему уровню альтернативы.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$  - множество из  $n$  элементов;

$W_1...W_n$  - соотносятся следующим образом:

---

<sup>19</sup> Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

	$A_1$	...	$A_n$
$A_1$	1	...	$W_1/W$
...	...	1	...
$A_n$	$W_n/W$	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$	
$A_1$	1	$W_1/W$	...	$W_1/W$	$X_1 = (1 * (W_1/W_2) * ... * (W_1/W_n))^{1/n} \rightarrow BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i$
$A_2$	$W_2/W$	1	...	...	...
...	...	...	1	...	...
$A_n$	$W_n/W$	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) * ... * (W_n/W_n))^{1/n} \rightarrow BEC(A_n) = X_n / \sum X_i$

Приоритеты синтезируются начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

А. возможность отразить действительные намерения продавца;

Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В. способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	4	2	2	$(1 * 4 * 2 * 2)^{1/4} = 2,0$	$2,0/4,44 = 0,45$
Б	1/4	1	2	2	$(1/4 * 1 * 2 * 2)^{1/4} = 1,0$	$1,0/4,44 = 0,23$
В	1/2	1/2	1	1/2	$(1/2 * 1/2 * 1 * 1/2)^{1/4} = 0,59$	$0,59/4,44 = 0,13$
Г	1/2	1/2	2	1	$(1/2 * 1/2 * 2 * 1)^{1/4} = 0,84$	$0,84/4,44 = 0,19$
Сумма					4,44	1

Сравниваем результаты, полученные затратным (З), доходным (Д) и сравнительным (С) подходами для каждого критерия согласования:

-возможность отразить действительные намерения продавца:

	З	Д	С		Вес критерия
З	1	1/2	1/3	$(1 * 2 * 1/3)^{1/3} = 0,55$	$0,55/3,37 = 0,16$
Д	2	1	1/2	$(2 * 1 * 1/2)^{1/3} = 1,0$	$1,0/3,37 = 0,30$
С	3	2	1	$(3 * 2 * 1)^{1/3} = 1,82$	$1,82/3,37 = 0,54$
Сумма				3,37	1,0

- тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ:

	З	Д	С		Вес критерия
З	1	1/4	1/6	$(1 * 1/4 * 1/6)^{1/3} = 0,35$	$0,35/3,9 = 0,09$
Д	4	1	1/2	$(4 * 1 * 1/2)^{1/3} = 1,26$	$1,26/3,9 = 0,32$
С	6	2	1	$(6 * 2 * 1)^{1/3} = 2,29$	$2,29/3,9 = 0,59$
Сумма				3,9	1,0

- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания:

	З	Д	С		Вес критерия
З	1	1/3	1/3	$(1 * 1/3 * 1/3) 1/3 = 0,48$	$0,48/3,44 = 0,14$
Д	3	1	2	$(3 * 1 * 2) 1/3 = 1,82$	$1,82/3,44 = 0,53$
С	3	1/2	1	$(3 * 1/2 * 1) 1/3 = 1,14$	$1,14/3,44 = 0,33$
Сумма			3,44		1,0

- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность):

	З	Д	С		Вес критерия
З	1	1/3	4	$(1 * 1/3 * 4) 1/3 = 1,1$	$1,1/3,0 = 0,37$
Д	3	1	1/3	$(3 * 1 * 1/3) 1/3 = 1,0$	$1,0/3,0 = 0,33$
С	1/4	3	1	$(1/4 * 3 * 1) 1/3 = 0,91$	$0,91/3,0 = 0,3$
Сумма			3,0		1,0

**Определяем итоговое значение весов каждого подхода:**

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,45	0,23	0,13	0,19	
З	0,16	0,09	0,14	0,37	$0,45 * 0,16 + 0,23 * 0,09 + 0,13 * 0,14 + 0,19 * 0,37 = 0,18$
Д	0,30	0,32	0,53	0,33	$0,45 * 0,30 + 0,23 * 0,32 + 0,13 * 0,53 + 0,19 * 0,33 = 0,34$
С	0,54	0,59	0,33	0,3	$0,45 * 0,54 + 0,23 * 0,59 + 0,13 * 0,33 + 0,19 * 0,3 = 0,48$
Сумма					1

При оценке земельного участка и сооружений (эстакады, дороги) оценщиком было применено не все возможные подходы к оценке рыночной стоимости и поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке, весовая доля сравнительного подхода для земельного участка и затратного подхода для сооружений принята за единицу.

При оценке резервуаров оценщиком было применено не все возможные подходы к оценке рыночной стоимости и поскольку в своих расчетах Оценщик исключил один из трех существующих подходов к оценке, весовая доля затратного и доходного подходов принята по 50% от каждого подхода.

Расчет согласованной рыночной стоимости объектов оценки в виде недвижимого имущества

№	Наименование	Затратный подход	Удельный вес	Сравните- льный подход	Удельный вес	Доходный подход	Удельный вес	Средневзвешенная расчетная стоимость, руб.
1	АБК-Операторная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 139,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8072	6836500	1230570	5343470	2564866	1154000	392360	4187796
2	Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	1106335	199140,3	863708	414579,8	274000	93160	706880
3	Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	856518	154173,2	621869	298497,1	143000	48620	501290
4	РММ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 352 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8046	34093949	6136911	13512224	6485868	1104000	375360	12998138
5	Насосная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 35,9 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8045	1739354	313083,7	1378093	661484,6	270000	91800	1066368
6	Площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: сооружения топливной промышленности; площадь застройки 377,6 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8262	1158015	1158015	Не применялся	Нет	Не применялся	Нет	1158015
7	Сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов; место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер 86:04:0000018:8259	1984135	1984135	Не применялся	Нет	Не применялся	Нет	1984135
8	Площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, место нахождения: Ханты-Мансийский	1158015	1158015	Не применялся	Нет	Не применялся	Нет	1158015

	автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 292,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8260							
9	Технологические трубопроводы; База ГСМ, Технологические трубопроводы; назначение: транспортировка жидкости; протяженность 774 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1326	4545748	4545748	Не применялся	Нет	Не применялся	Нет	4545748
10	Сети технологические для перекачки ГСМ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 1516 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10458	9505150	9505150	Не применялся	Нет	Не применялся	Нет	9505150
11	Кабельная эстакада, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 685 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10457	3288130	3288130	Не применялся	Нет	Не применялся	Нет	3288130
12	Площадка КТПН 6/0,4 кВ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; площадь застройки 54,2 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10465	3260485	3260485	Не применялся	Нет	Не применялся	Нет	3260485
13	Подъездные железнодорожные пути, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, База ГСМ, Подъездные железнодорожные пути; назначение: передвижение железнодорожного транспорта; протяженность 384 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1328	7899639	7899639	Не применялся	Нет	Не применялся	Нет	7899639
14	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8131	5050813	2525407	Не применялся	Нет	9519000	4759500	7284907
15	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8132	5700299	2850150	Не применялся	Нет	19037000	9518500	12368650
16	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м;	5050813	2525407	Не применялся	Нет	9519000	4759500	7284907

	кадастровый номер 86:04:0000018:8133							
17	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8134	5050813	2525407	Не применялся	Нет	9519000	4759500	7284907
18	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8135	5050813	2525407	Не применялся	Нет	9519000	4759500	7284907
19	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8136	5050813	2525407	Не применялся	Нет	9519000	4759500	7284907
20	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8137	5050813	2525407	Не применялся	Нет	9519000	4759500	7284907
21	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 25 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10416	613200	306600	Не применялся	Нет	801000	400500	707100
22	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-400, V=400 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10456	4834318	2417159	Не применялся	Нет	12813000	6406500	8823659
23	Ёмкость дренажная для слива с насосной, V=8 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10459	319200	159600	Не применялся	Нет	256000	128000	287600
24	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10460	3077805	1538903	Не применялся	Нет	3203000	1601500	3140403
25	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-	3077805	1538903	Не применялся	Нет	3203000	1601500	3140403



	100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10461							
26	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10463	3077805	1538903	Не применялся	Нет	3203000	1601500	3140403
27	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=12,5 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 13 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10466	415800	207900	Не применялся	Нет	400000	200000	407900
28	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10467	3077805	1538903	Не применялся	Нет	3203000	1601500	3140403
29	Ёмкость хозяйственно-бытовых стоков, V=8 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10468	319200	159600	Не применялся	Нет	256000	128000	287600
30	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров, V=25 м3, место нахождения: Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10471	613200	306600	Не применялся	Нет	801000	400500	707100
31	Ёмкость производственно-дождевая (аварийная), V=63 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10472	924000	462000	Не применялся	Нет	2018000	1009000	1471000
32	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=63 м3, Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10415	924000	462000	Не применялся	Нет	2018000	1009000	1471000
33	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ -	14815421	7407711	Не применялся	Нет	45265000	22632500	30040211

	Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10417							
34	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10414	8391983	4195992	Не применялся	Нет	22632000	11316000	15511992
35	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10413	14815421	7407711	Не применялся	Нет	45265000	22632500	30040211
36	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 1000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10515	8391983	4195992	Не применялся	Нет	22632000	11316000	15511992
37	Автомобильная дорога от поездепо до общестроительной и монтажной базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения транспорта; протяженность 369 м; кадастровый номер 86:04:0000018:963	14656048	14656048	Не применялся	Нет	Не применялся	Нет	14656048
38	Внутриплощадочная автомобильная дорога по общестроительной базе, от стройбазы до временного торца главного корпуса, участок № 2, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения дорожного транспорта; протяженность 1134 м; кадастровый номер 86:04:0000018:9475	64422845	64422845	Не применялся	Нет	Не применялся	Нет	64422845
39	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10841	14815421	7407711	Не применялся	Нет	45265000	22632500	30040211
40	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер	14815421	7407711	Не применялся	Нет	45265000	22632500	30040211

	86:04:0000018:10842							
41	Земельный участок, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 1469 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11857	Не применялся	Нет	558220	558220	Не применялся	Нет	558220
42	Земельный участок, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 37095 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11858	Не применялся	Нет	14096100	14096100	Не применялся	Нет	14096100
43	Права аренды сроком с 12 июля 2019 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9603, общая площадь: 2420+/-15 кв.м.	Не применялся	Нет	4356000	4356000	Не применялся	Нет	4356000
44	Права аренды сроком с 12 января 2018 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9602; общая площадь: 29381+/-55 кв.м	Не применялся	Нет	52885800	52885800	Не применялся	Нет	52885800

## РАЗДЕЛ 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ВИДЕ ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА

Суждение эксперта о возможных границах интервала

Точность оценки как степень доверия к полученному результату.

Возможность эффективного использования оценки рыночной стоимости в процессе принятия управленческого решения тесно связана с понятием: точность метода оценки.

Правило принятия решения в рамках сформулированного принципа может быть сформулировано следующим образом:

- Если интервал неопределенности, ассоциируемый с контрольной оценкой, выше соответствующего интервала для проверяемой оценки, то есть основания предполагать, что проверяемая оценка занижена. Окончательное суждение относительно того, является ли оценка действительно занижена, может вынести эксперт только на основании анализа всего процесса оценки, изложенного в заключении.

- Если интервал неопределенности, ассоциируемый с контрольной оценкой, ниже соответствующего интервала для проверяемой оценки, то есть основания предполагать, что проверяемая оценка завышена. Окончательное суждение относительно того, является ли оценка действительно завышена, может вынести эксперт только на основании анализа всего процесса оценки, изложенного в заключении.

- Если интервалы неопределенности, ассоциируемые с проверяемой и контрольной оценкой, пересекаются, то расхождение между оценками следует признать незначимым. В этом случае нет оснований усомниться в правильности результирующей оценки. Однако, как и в предыдущих случаях, окончательное суждение может вынести эксперт только на основании анализа всего процесса оценки, изложенного в заключении.

Поэтому, чтобы обеспечить возможность принятия эффективных решений, основанных на оценке рыночной стоимости, в настоящем заключении об оценке указываться не только численное значение оценки, но и характеристика присущему заявленной оценке уровню неопределенности, т.е. о возможных границах интервала, который может колебать в размере до минус до плюс 5 % от определённой стоимости, в т.ч. в виду стагнации рынка недвижимости.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что наиболее вероятная рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости с учетом погрешности в расчетах и степени доверия к результату составит сумму в размере +/- 5% от определённой стоимости.

Проведенные расчеты, анализ и согласование полученных результатов позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость подлежащего оценке недвижимого имущества, в виде нежилых зданий и сооружений, а также движимого имущества, по состоянию на 10 октября 2025 года, составляет (округленно по ФСО), без НДС и с учетом НДС, сумму в размере указанной в табличной форме ниже по каждому объекту в отдельности:

№	Наименование	Расчетная стоимость объекта, руб.	Согласованная по ФСО стоимость объекта, руб.
1	АБК-Операторная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 139,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8072	4187796	4188000
2	Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	706880	707000
3	Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	501290	501000
4	РММ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 352 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8046	12998138	12998000
5	Насосная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 35,9 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8045	1066368	1066000
6	Площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: сооружения топливной промышленности; площадь застройки 377,6 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8262	1158015	1158000

7	Сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов; место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер 86:04:0000018:8259	1984135	1984000
8	Площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 292,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8260	1158015	1158000
9	Технологические трубопроводы; База ГСМ, Технологические трубопроводы; назначение: транспортировка жидкости; протяженность 774 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1326	4545748	4546000
10	Сети технологические для перекачки ГСМ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 1516 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10458	9505150	9505000
11	Кабельная эстакада, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 685 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10457	3288130	3288000
12	Площадка КТПН 6/0,4 кВ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; площадь застройки 54,2 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10465	3260485	3261000
13	Подъездные железнодорожные пути, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, База ГСМ, Подъездные железнодорожные пути; назначение: передвижение железнодорожного транспорта; протяженность 384 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1328	7899639	7900000
14	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8131	7284907	7285000
15	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8132	12368650	12369000
16	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8133	7284907	7285000
17	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8134	7284907	7285000
18	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8135	7284907	7285000
19	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8136	7284907	7285000
20	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8137	7284907	7285000
21	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 25 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10416	707100	707000
22	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-400, У=400 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10456	8823659	8824000
23	Ёмкость дренажная для слива с насосной, V=8 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8	287600	288000

	куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10459		
24	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10460	3140403	3140000
25	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10461	3140403	3140000
26	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10463	3140403	3140000
27	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=12,5 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 13 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10466	407900	408000
28	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10467	3140403	3140000
29	Ёмкость хозяйственно-бытовых стоков, V=8 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10468	287600	288000
30	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров, V=25 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10471	707100	707000
31	Ёмкость производственно-дождевая (аварийная), V=63 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10472	1471000	1471000
32	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=63 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10415	1471000	1471000
33	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10417	30040211	30040000
34	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10414	15511992	15512999
35	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10413	30040211	30040000
36	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 1000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10515	15511992	15512000
37	Автомобильная дорога от поездепо до общестроительной и монтажной базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения транспорта; протяженность 369 м; кадастровый номер 86:04:0000018:963	14656048	14656000
38	Внутриплощадочная автомобильная дорога по общестроительной базе, от стройбазы до временного торца главного корпуса, участок № 2, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения дорожного транспорта; протяженность 1134 м; кадастровый номер 86:04:0000018:9475	64422845	64423000
39	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10841	30040211	30040000
40	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-	30040211	30040000

	Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10842		
41	Земельный участок, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 1469 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11857	558220	558220
42	Земельный участок, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 37095 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11858	14096100	14096100
43	Права аренды сроком с 12 июля 2019 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9603, общая площадь: 2420+/-15 кв.м.	4356000	4356000
44	Права аренды сроком с 12 января 2018 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9602; общая площадь: 29381+/-55 кв.м	52885800	52886000

## РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 6.1 Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений ценнообразующих факторов

#### Сводные данные

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее – Минэкономразвития России) и Федеральной службы государственной статистики (Росстат), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за период с 2018 года по I полугодие 2025 года.

МОСКВА, 8 августа. /ТАСС/. Оборот розничной торговли в России в июне 2025 года вырос на 1,2% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года и составил 4,987 трлн рублей, в январе - июне 2025 года - на 2,1%, до 28,88 трлн рублей, следует из данных Росстата.

В июне 2025 года оборот розничной торговли России на 96,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка. Доля розничных рынков и ярмарок составила 3,4% (в июне 2024 года - 96,3% и 3,7% соответственно).

В структуре оборота розничной торговли в июне удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49%, непродовольственных товаров - 51% (в июне 2024 года - 47,6% и 52,4% соответственно).

#### Состояние промышленного производства

Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2025 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г.

Рисунок 2. Индекс промышленного производства без исключения сезонной и календарной составляющих и с исключением, % к предыдущему периоду



Источник: данные Росстата

Прогнозы развития РФ на 2024 год и на плановый период 2025–2027 гг.[2]

В 2024 г. экспорт будет восстанавливаться за счет развития новых логистических и производственных цепочек с дружественными и нейтральными странами, но не отыграет падение 2023 года. Нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9% в реальном выражении (после сокращения на 7,8% в 2023 г.), нефтегазовый экспорт – на 5,9% (после сокращения на 15,4% в 2023 году).

Импорт товаров в 2024 г. продолжит восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 11,6%, уровень 2021 года будет превышен на 6,6 процента).

Сальдо торгового баланса продолжит снижаться и составит в 2024 г. 5,2% ВВП (104,5 млрд долл. США) после 5,9% (120,9 млрд долл. США) в 2023 г. и 13,7% ВВП в 2022 году. В результате курс рубля в 2024 г. в среднем за год составит 94,7 руб. за долл. США (84,7 в 2023 году).

Инфляция по итогам 2024 г. замедлится до 5,1% декабря к декабрю 2023 г. (после 7,4% в декабре 2023 г. к декабрю 2022 года).

Промышленное производство в 2024 г. продолжит расти – по оценке, прирост составит 2,5% за счет восстановления добывающего сектора (0,5%) и продолжающегося роста в обрабатывающей промышленности (4,0%), где основными драйверами будут машиностроительный комплекс (в том числе восстановительный рост в автопроизводстве), а также сохраняющийся устойчивый рост в пищевой промышленности.

В текущем году ожидается сохранение стабильности на рынке труда и повышение его гибкости (безработица оценивается на уровне 3,0% рабочей силы после 3,2% в 2023 году). На фоне низкой безработицы ожидается дальнейшее увеличение номинальной заработной платы на 8 13,6% (после 14,1% в 2023 г.), в реальном выражении – рост на 6,5% (после 7,8% в 2023 году).

В 2024 г. сохранятся высокие темпы роста реальных располагаемых денежных доходов населения – на уровне 5,2% (в 2023 г. – 5,4%). Основной вклад внесут как заработные платы работников организаций, так и доходы от предпринимательской деятельности. Существенное влияние также окажут меры комплексной социальной поддержки населению.

Увеличение денежных доходов населения и активное наращивание собственного производства будут способствовать дальнейшему росту потребительского спроса. В результате в 2024 г. ожидается рост оборота розничной торговли на 7,7% (в 2023 г. – на 6,4%), объема платных услуг населению на 5,1% (в 2023 г. – 4,4 процента).

Прирост инвестиций в основной капитал в 2024 г. составит 2,3% относительно высокой базы 2023 года, когда инвестиции увеличились на 9,8% во многом за счет активизации частной предпринимательской инициативы. В 2024 г. ожидается увеличение частных инвестиций, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей, стимулирование инвестиций в НИОКР. Реализация программ по импортозамещению также окажет благоприятное влияние на рост инвестиций в целом.

В результате российская экономика в 2024 г. возрастет на 2,8%. Драйвером роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, наращивания производства отечественных товаров и услуг.

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики в основном будет определяться ростом внутреннего спроса (как потребительского, так и инвестиционного).

Рост импорта товаров к концу прогнозируемого периода замедлится до 1,4% в год за счет развития отечественного производства в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производств на территории России.

Сальдо торгового баланса в 2025–2027 гг. будет находиться в пределах 5,0–5,3% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 98,6 руб. за долл. США в 2025 г. и 103,8 руб. за долл. США в 2027 году.

Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2025 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода.

Рост ВВП в 2025–2027 гг. выйдет на устойчивые темпы на уровне 2,3–2,4% в год, что будет обеспечено ростом внутреннего спроса. Потребительский спрос будет расти в реальном выражении более чем на 3% ежегодно. Темпы роста инвестиций в основной капитал ускорятся до 3,2% в реальном выражении в 2027 г. с 2,7% в 2025 году.

В среднесрочной перспективе драйверами экономического роста станут отрасли, ориентированные на экономику предложения. Это сферы, направленные на импортозамещение и развитие инвестиционно-инновационной модели экономики.

Основные выводы

По итогам II квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г.

Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г.



Инфляция в июне составила 8,59% г/г после 8,30% г/г в мае 2024 года. По состоянию на 29 июля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 9,11% г/г (на 22 июля 9,18% г/г). С начала года по 29 июля индекс потребительских цен составил 4,99%.

Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, в 2023 году составил 109,8% по отношению к 2022 году.

Оборот розничной торговли в июне в годовом выражении вырос на +6,3% г/г в реальном выражении после +7,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,0% после +19,6% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 года показатель вырос на +8,8% г/г.

Экспорт России, по данным Банка России, в 2023 г. составил 425,1 млрд долларов США, или 91,6% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 285,1 млрд долларов, или 101,2%.

По сравнению с 1 кварталом 2024 года, курс доллара США во 2 квартале 2024 года упал с 92,3 рублей до 85,7 рублей. По сравнению с 1 кварталом 2024 года, курс евро во 2 квартале 2024 года упал с 99,5 рублей до 92,4 рублей. По сравнению с 1 кварталом 2024 года, курс китайских юаней во 2 квартале 2024 года снизился с 12,6 рублей до 11,5 рублей.

По данным Центрального банка России во 2 квартале 2024 года ключевая ставка составила 16%

Рост объема строительных работ в июне 2024 года в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 года. К уровню двухлетней давности – +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за I полугодие 2024 года объем строительных работ вырос на +3,9% г/г.

Согласно прогнозу Минэкономразвития России, российская экономика в 2024 г. возрастет на 2,8%. Драйвером роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, наращивания производства отечественных товаров и услуг. Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 98,6 руб. за долл. США в 2025 г. и 103,8 руб. за долл. США в 2027 году. Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2025 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода. Рост ВВП в 2025–2027 гг. выйдет на устойчивые темпы на уровне 2,3-2,4% в год, что будет обеспечено ростом внутреннего спроса. Потребительский спрос будет расти в реальном выражении более чем на 3% ежегодно. Темпы роста инвестиций в основной капитал ускорятся до 3,2% в реальном выражении в 2027 г. с 2,7% в 2025 году.

Оригинал материала: <https://afkrukon.ru/analitika/post-1685/>

### **Выводы из приведенного анализа:**

В третьем квартале 2025 г. наблюдалось незначительное сокращение импорта аналогичного имущества (снижение на 4%) в результате повышения таможенных пошлин и развития ситуации на Украине.

Особую группу составляет транспорт для нефтегазовой отрасли. Их приобретают как сервисные подразделения ведущих вертикально интегрированных нефтяных компаний (ВИНК), так и независимые компании.

Рынок имущества характеризуется низкой развитостью вторичных рынков в связи с низким спросом на поддержанное аналогичное имущества.

Кризисные явления в экономике конца 2023 года сильно отразились на рынке, так как данная отрасль как ее главный потребитель оказалась в числе наиболее пострадавших отраслей. Падение производства по различным видам оборудования по итогам 2021-2023 г. составило 10-15%. Импорт аналогов сократился в разы в результате увеличения в т.ч. ввозных таможенных пошлин.

В настоящее время складывается не совсем благоприятная ситуация для покупки аналогичного имущества, т. к. многие компании, потерпевшие убытки, а также банки производят распродажу заложенного имущества, что снижает цены и увеличивает предложение. Источник [Auto.Newsru.com](https://Auto.Newsru.com)

## **7. Методика оценки**

Процедура оценки имущества включает в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведение расчетов стоимости объекта и оформления результатов оценки.

### **7.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

В соответствии со «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», процесс оценки включает в себя следующие этапы:

ООО «Сибирь – Финанс» ХМАО-Югра, г.Нижневартовск, ул.Мира, 46-205. тел/факс: (3466) 65-16-65

- заключение с Заказчиком договора по оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- этап выбора метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке или обоснование отказа от использования того или иного подхода в оценке;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из использованных подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику отчета об оценке.

## **7.2. Основные понятия и термины**

*Объект оценки* – имущество, предъявляемое к оценке.

*Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки)* – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

*Отчет об оценке имущества* – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

*Недвижимое имущество* – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

*Рыночная стоимость* – согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

*Основные цели оценки* - отражение в отчетности, в данных бухгалтерского учета, купля-продажа, мена; основание для назначения начальной цены при проведении конкурсов, аукционов, торгов; основание для расчета аренды, права аренды, лизинг; залог; основание для определения долей собственности при разделе, наследовании, дарении; для определения величины ущерба, страхования; приватизация; конфискация; национализация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение.

*Недвижимое имущество (недвижимые вещи)* — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

*Земельный участок* — часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

*Цена* - Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена, открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости,

приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

*Стоимость воспроизводства объекта оценки* - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

*Полная восстановительная стоимость* - определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на изготовление оцениваемого оборудования из аналогичных материалов и конструктивных решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

*Устранимое обесценение* - есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

*Неустранимое обесценение* - есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение, которых, не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности.

*Физический износ* (обесценение) - есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

*Функциональное устаревание* (обесценение) - есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

*Экономическое устаревание* - есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов (устаревание в результате месторасположения). Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, отсутствие вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, близость автодорог с интенсивным движением транспорта, соседство с промышленными и другими предприятиями оказывающих вредное воздействие на окружающую среду, отсутствие подъездных путей, удаленность от объектов жизнеобеспечения; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Может быть вызвано также влиянием ряда других внешних факторов.

*Дата проведения оценки* - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

*Рыночный (сравнительный) подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

*Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

*Ставка дисконта* - ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

*Коэффициент капитализации* – это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

*Безрисковая ставка доходности* — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

### **7.3. Методика определения рыночной стоимости объекта оценки**

При определении рыночной стоимости имущества, в общем случае, могут быть применены: затратный, сравнительный и доходный подходы.

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

#### **7.4. Выбор подхода оценки**

Согласно Федеральных стандартов оценки (ФСО): Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

*Затратный подход* определяет уровень затрат, необходимых для строительства объекта и широко используется на малоактивных рынках, для оценки специализированных и уникальных объектов, при оценке ущерба, нанесенных имуществу.

*Сравнительный подход* широко используется для определения стоимости объектов, по которым имеется достаточное количество аналогичных продаж на вторичном рынке.

*Доходный подход* применяется для определения рыночной стоимости объекта оценки в случае его способности приносить стабильный поток дохода. Данный подход применяется к имуществу, которое может быть использовано для самостоятельного получения дохода, превышающего доход по альтернативным вложениям (например, ставка банковского депозита).

Для определения подхода оценки рассмотрено положение объектов оценки на рынке с учетом цели и задачи оценки. После проведенного анализа Оценщик пришел к следующему выводу:

- оцениваемые объекты являются уникальными (специализированными), находятся в удовлетворительном состоянии;
- оцениваемые объекты относятся к сектору малого рынка продаж, для которого не имеется достаточного количества предложений для подбора объектов сравнения.

В связи с вышесказанным, Оценщик пришел к выводу, что для определения рыночной стоимости оцениваемого объектов следует применить затратный подход.

#### **7.5. Обоснование отказа от подходов, которые не используются**

В процессе работы над определением стоимости объектов оценки Оценщик пришел к выводу, что использование одного из трёх существующих подходов (доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этого подхода при расчёте величины стоимости объектов оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность ТС генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «автомобиль для использования в производственных целях», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данное имущество предприятие использовало в производственных целях.

Во-вторых, несмотря на существующий в регионе условно развитый рынок аренды аналогичного имущества, он продолжает в основном оставаться «скрытым». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.

В-третьих, объекты оценки не могут быть использованы отдельно друг от друга, а только в линии производства, и для его сдачи в аренду необходимо финансовое вложение с целью демонтажа и последующего монтажа оборудования, что финансово и материально затруднительно.

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями от 28.12.2010 г. Статья 14. Права оценщика: Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. На основании Приказа Минэкономразвития об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1) - статья 20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В данном отчете мы не использовали сравнительный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки, поскольку на рынке отсутствуют объекты аналоги для аналогичного имущества на вторичном рынке для сравнения.

*Вывод:* Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования доходного подхода, Оценщик принял решение отказаться от применения доходного и сравнительного подходов в рамках данного Отчёта.

## **8. Процесс оценки**

### **Методология оценки**

В ходе выполнения оценочного задания работа велась по следующим основным направлениям:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу, а также интервьюирование представителей Заказчика;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной или другой обоснованной стоимости объектов оценки;
- составление настоящего Отчета.

### **Затратный подход**

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на замещение объекта (с учетом износа), являются приемлемым ориентиром для определения стоимости объекта.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на замещение точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

### **Доходный подход**

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

Доходный подход к оценке включает два метода:

- ☐ метод прямой капитализации;
- ☐ метод дисконтированных денежных потоков.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

ООО «Сибирь – Финанс» ХМАО-Югра, г.Нижневартовск, ул.Мира, 46-205. тел/факс: (3466) 65-16-65

- ☐ методом сравнения продаж;
- ☐ методом валового рентного мультипликатора.

### **Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом**

Стоимость воспроизводства/замещения объектов оценки, для которых Заказчиком не были предоставлены технические и эксплуатационные характеристики, а только первоначальная балансовая и год поставки, определялась методом индексации первоначальной стоимости.

Для объектов использовались отраслевые индексы инфляции цен производителей промышленной продукции, публикуемые Федеральной службой государственной статистики<sup>20</sup>.

Для оборудования, не бывшего в эксплуатации, расчет проводился по формуле (см.ниже):

$$СВ = С0 \times ИЕ \times,$$

Где:

Св - стоимость воспроизводства, руб.;

Со - балансовая первоначальная стоимость объекта на дату приобретения, руб.;

Ие - индекс инфляции в цены на дату оценки;

Для каждого идентифицированного объекта, по которому имелась необходимая для оценки техническая информация, подбирался новый идентичный аналог.

Стоимость аналога могла уточняться путем корректировки цены идентичного объекта, приведенной к условиям оценки и объекту: корректировка на наличие в цене НДС, корректировка по фактору времени, корректировка на наличие дополнительного оборудования.

При этом использовались вышеупомянутые индексы цен производителей промышленной продукции, без применения корректировки на наличие в цене НДС, т.к. использовался метод индексации первоначальной цены, которая уже включала в себя НДС.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в виде оборудования с использованием затратного подхода

Расчеты рыночной стоимости с использованием затратного подхода проводились в следующей последовательности:

- на основе имеющейся информации определялась стоимость воспроизводства или замещения объектов без учета их износа;
- определялась величина накопленного износа;
- рассчитывалась рыночная стоимость оцениваемых объектов как разница результатов расчета по первым двум пунктам. Рыночная стоимость по затратному подходу определялась по формуле 1:

где:

$$С_{рын} = С_0 \times (1 - И),$$

Со - стоимость замещения/воспроизводства, значение стоимости нового (идентичного объекта базовой комплектации на дату оценки;

И - износ на дату оценки, доля.

Определение стоимости замещения/воспроизводства без учета износа

При расчете стоимости воспроизводства/замещения без учета износа объектов движимого имущества применялись следующие методы:

- **индексации первоначальной балансовой стоимости**
- **метод замещения.**

#### **Метод индексации первоначальной балансовой стоимости**

Метод индексации применялся Оценщиками для расчета стоимости объектов, по которым Заказчиком не была представлена вся необходимая информация, требуемая для подбора аналога.

При применении метода индексации расчет стоимости воспроизводства без учета износа осуществлялся путем приведения первоначальной стоимости объектов в цены на дату оценки.

#### **Показатель индекса ПЦ**

Затратный подход метода замещения основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

<sup>20</sup> <http://www.gks.ru>

<sup>2</sup> <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>

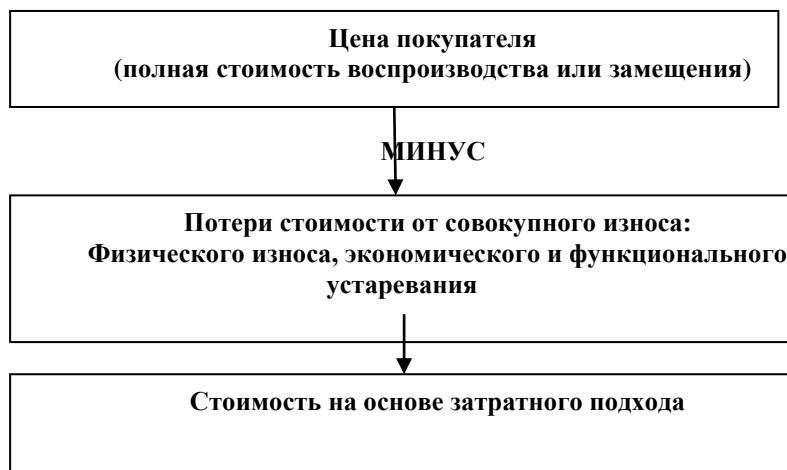
<sup>3</sup> <http://www.bls.gov>

При оценке оборудования, сооружений, относящихся к движимому имуществу, применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому за вычетом потерь стоимости от всех видов износа, обесценения и устаревания.

Для определения рыночной или иной стоимости объекта оценки исходной базой служат полная восстановительная стоимость воспроизводства или стоимость замещения.<sup>21</sup>

Последовательность расчетов стоимости на основе затратного подхода можно представить следующим образом:

1. Определение полной стоимости воспроизводства или замещения.
2. Определение потерь стоимости в результате физического износа.
3. Определение потерь стоимости в результате функционального устаревания.
4. Определение потерь стоимости в результате экономического устаревания.



В зависимости от характеристик оцениваемого объекта и объема исходной информации о нем применяют различные методы определения затрат на его воспроизводство (замещение), то есть различные методы затратного подхода.

Методы затратного подхода можно разделить на две группы:

*Методы основанные на способах прямого определения затрат* применяются для оценки стоимости специальных и специализированных машин и оборудования, к ним относятся:

- 1) поэлементный расчет затрат
- 2) метод анализа и индексации имеющихся калькуляций.

*Методы основанные на способах косвенного определения затрат* применяются для оценки стоимости универсальных машин и оборудования, к ним относятся:

- 1) метод замещения или аналого-параметрический метод
- 2) индексный метод (по трендам изменения цен)
- 3) метод статистического моделирования стоимости
- 4) метод удельных ценовых показателей.

В нашем случае был использован метод замещения или аналого-параметрический метод.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства объекта оценки) - сумма затрат в рыночных ценах (существующих на дату проведения оценки) на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки<sup>22</sup>.

*Стоимость воспроизводства* - это определение стоимости замены старого объекта на его точную новую копию. Однако, часто определить стоимость воспроизводства невозможно, т.к. модель, например, снята с производства. Тогда прибегают к определению *стоимости замещения*, т.е. стоимости функционального аналога реального объекта. Зачастую этот способ бывает единственно возможным, при этом аналог может быть несколько дороже или дешевле точной копии. Как правило, стоимость замещения меньше стоимости воспроизводства (современные аналоги имеют более дешевую технологию)<sup>23</sup>.

<sup>21</sup> Оценка машин, оборудования: Учебное пособие/ Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. .

<sup>22</sup> ФСО «Об утверждении стандартов оценки».

<sup>23</sup> Н.Г. Шерстюков, «ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПАРТИЙ НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО ОБОРУДОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ ВЫНУЖДЕННОЙ И УСКОРЕННОЙ ПРОДАЖИ» Московский оценщик №2, 2002, <http://www.valnet.ru/>  
ООО «Сибирь – Финанс» ХМАО-Югра, г.Нижневартовск, ул.Мира, 46-205. тел/факс: (3466) 65-16-65

В данном случае, учитывая, что оценщикам удалось найти ценовую информацию на полные аналоги оцениваемого сооружения, для расчета восстановительной стоимости был использован метод воспроизводства.

#### **Определение восстановительной стоимости методом воспроизводства**

При применении этого метода составляется выборка цен продажи полных аналогов объекта оценки по различным источникам, и расчет восстановительной стоимости (стоимости нового оборудования) производится по формуле:

$$C_{ПВ} = \left[ \sum_{X=1}^N C_A \right] / N, \text{ где}$$

$C_A$  - рыночная цена нового аналога оборудования на дату оценки во взятой выборке по различным источникам;

$N$  - объем выборки.

Сотрудники оценщика провели исследование рынка относительного оцениваемого объекта и его комплектующих, по состоянию на 4 квартал, 2025г.

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, которые могут оказывать влияние на рыночную стоимость объекта в масштабах страны и региона предполагаемого расположения объекта, была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним недавно проданным другим объектам.


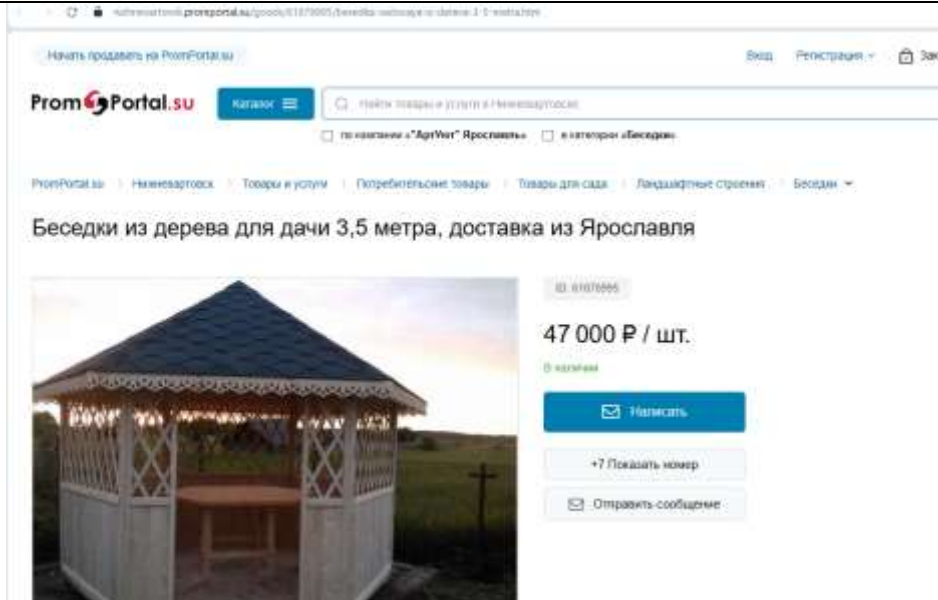
Объект оценки предполагается использовать по прямому назначению в пределах Нижневартковского района. По мнению экспертов природные, экологические и социальные факторы на рыночную стоимость объекта оценки существенного влияния не оказывают, и при проведении расчетов их влиянием можно пренебречь. К факторам влияющим на стоимость объекта оценки относятся стабильность национальной экономики, текущее состояние рынка и прогнозы его изменения, инфляция и динамика изменений технических характеристик оборудования (появление новых моделей на рынке).


Эксперты проанализировали рынок аналогичного оборудования и установили:

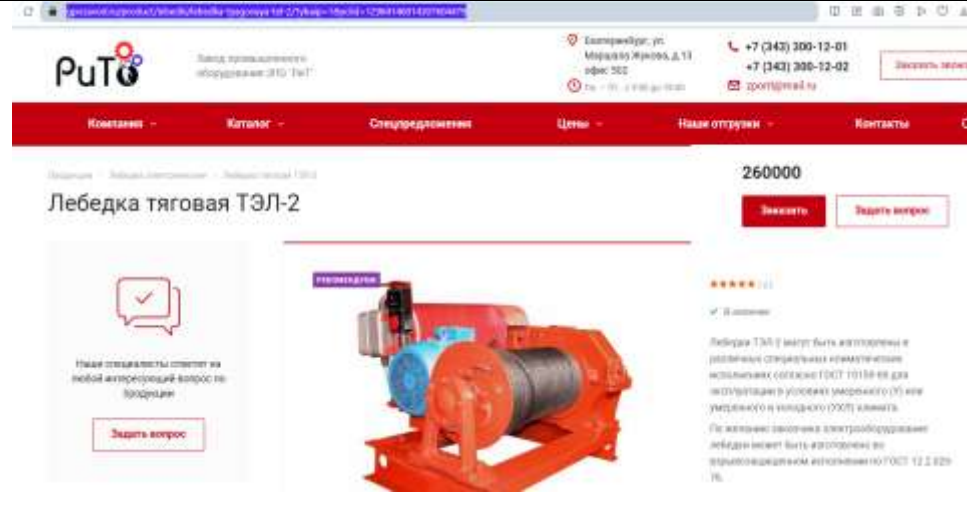
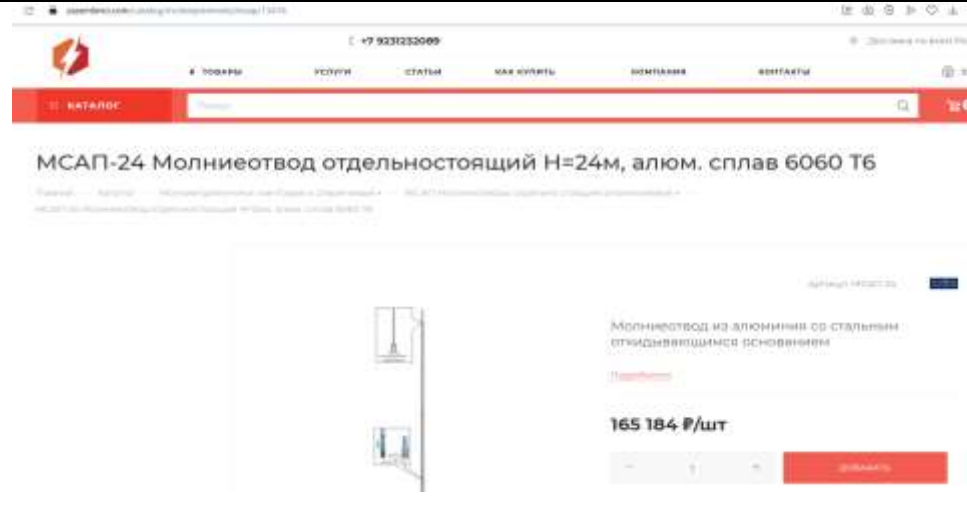
На рынке (по состоянию на 4 квартал, 2025г.) зафиксировано достаточно фирм осуществляющих поставку и продажу подобных объектов.

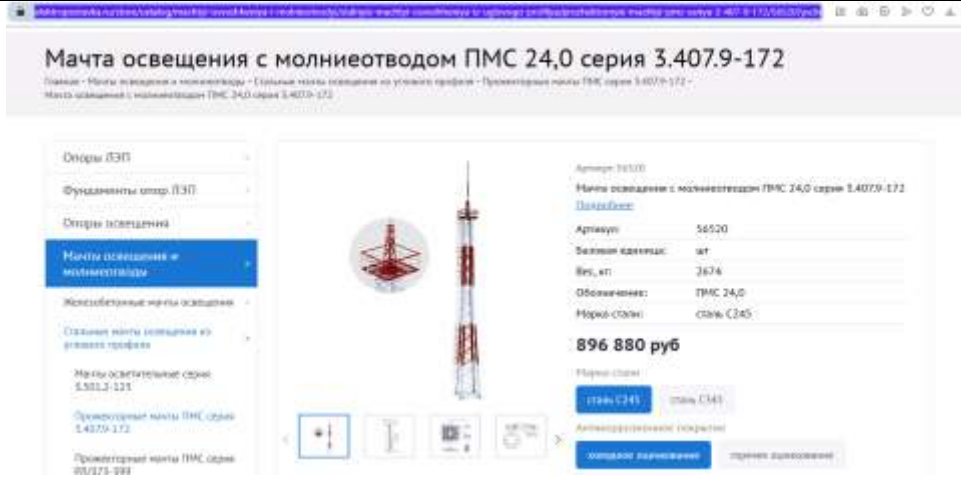
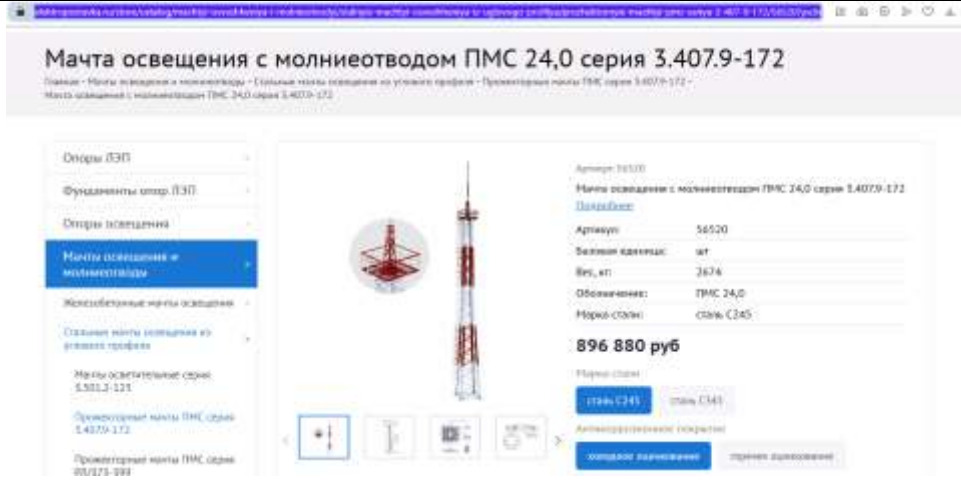
По данным каталогов вышеназванных организаций на 4 квартал, 2025г. зафиксированы следующие ценовые предложения:

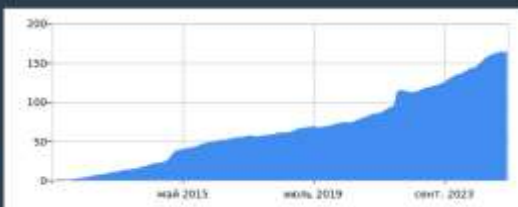

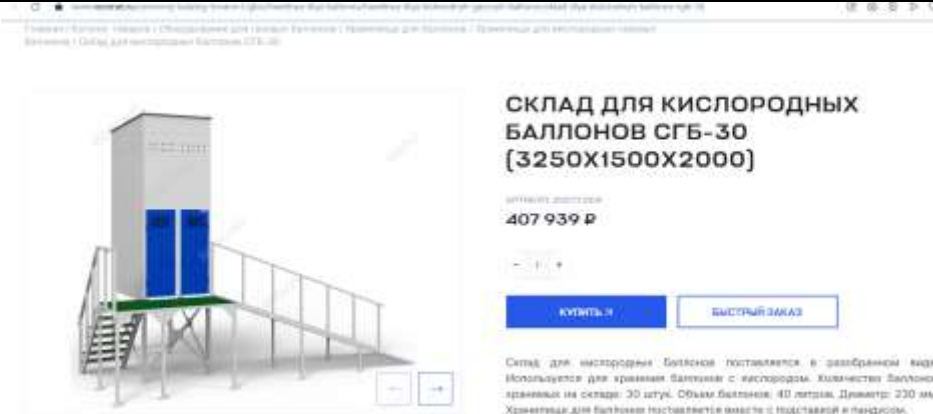




№ п/п	Наименование оборудования	Аналог	Стоимость замещения, руб. аналога	Источник информации	Скрин-шоты источников информации:
41	Емкость канализационная 4 куб. м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Емкость канализационная 4 куб. м.	84316	<a href="https://vkompozit.ru/catalog/emkosti-i-rezervuary-iz-stekloplastika/nakopitelnye-emkosti/nakopitelna-ya-emkost-4-m3/?ybaip=1&amp;yclid=14032530011962212351">https://vkompozit.ru/catalog/emkosti-i-rezervuary-iz-stekloplastika/nakopitelnye-emkosti/nakopitelna-ya-emkost-4-m3/?ybaip=1&amp;yclid=14032530011962212351</a>	
42	Беседка деревянная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Беседка деревянная	47000	<a href="https://nizhnevartovsk.promportal.ru/goods/61876995/besedka-sadovaya-iz-dereva-3-5-metra.htm">https://nizhnevartovsk.promportal.ru/goods/61876995/besedka-sadovaya-iz-dereva-3-5-metra.htm</a>	

43	Емкость подземная 2 куб. м для площадки налива, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Емкость подземная 2 куб. м для площадки налива,	220000	<a href="https://pkf-m.ru/dlya-topлива/yomkost-dlya-topлива-2-m3-podzemnaya/?ysclid=mh9c55g841739086254">https://pkf-m.ru/dlya-topлива/yomkost-dlya-topлива-2-m3-podzemnaya/?ysclid=mh9c55g841739086254</a>	
44	Здание КПП-2. Размером 3*6 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Здание КПП-2. Размером 3*6 м	285700	<a href="https://www.bitovki.org/product/mobilnaya-prohodnaya-bk-23">https://www.bitovki.org/product/mobilnaya-prohodnaya-bk-23</a>	



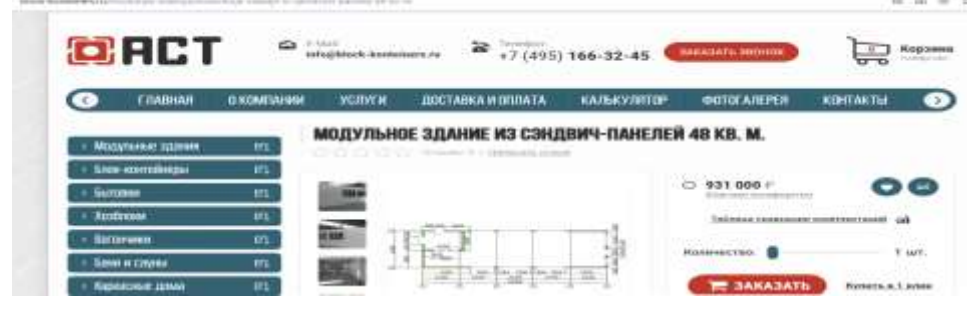
45	Лебедка для буксировки вагонов, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Лебедка для буксировки вагонов,	260000	<a href="https://gpozavod.ru/product/lebedki/lebedka-tyagovaya-tel-2/?ybaip=1&amp;yclid=12964146914307604479">https://gpozavod.ru/product/lebedki/lebedka-tyagovaya-tel-2/?ybaip=1&amp;yclid=12964146914307604479</a>	
46	Молниеотвод. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Молниеотвод. Высота 24 м	165184	<a href="https://zazemleno.com/catalog/molniepriemniki/msap/13416/?ysclid=mh9ceq6hq5242400435">https://zazemleno.com/catalog/molniepriemniki/msap/13416/?ysclid=mh9ceq6hq5242400435</a>	

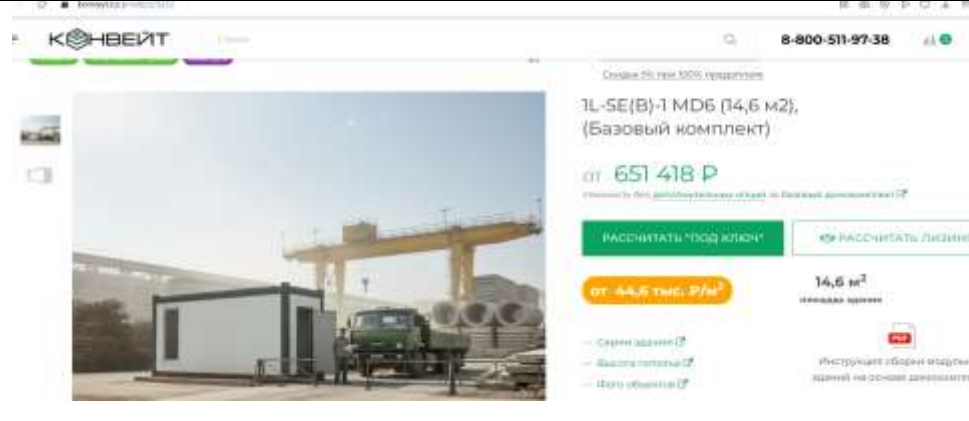
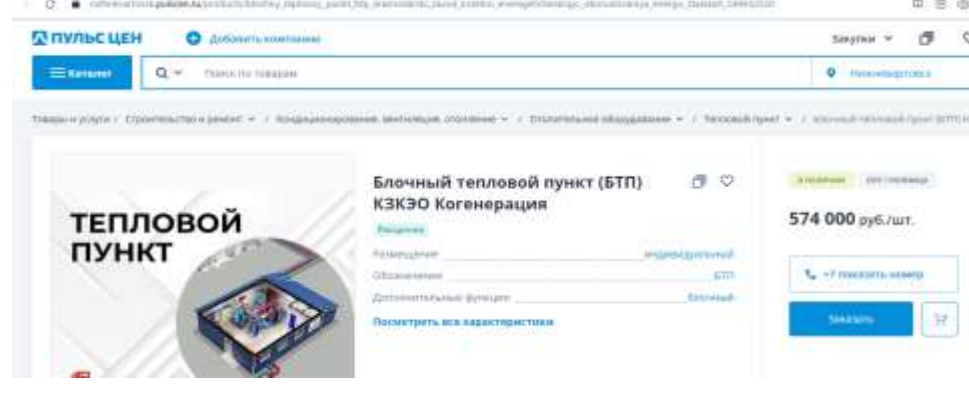
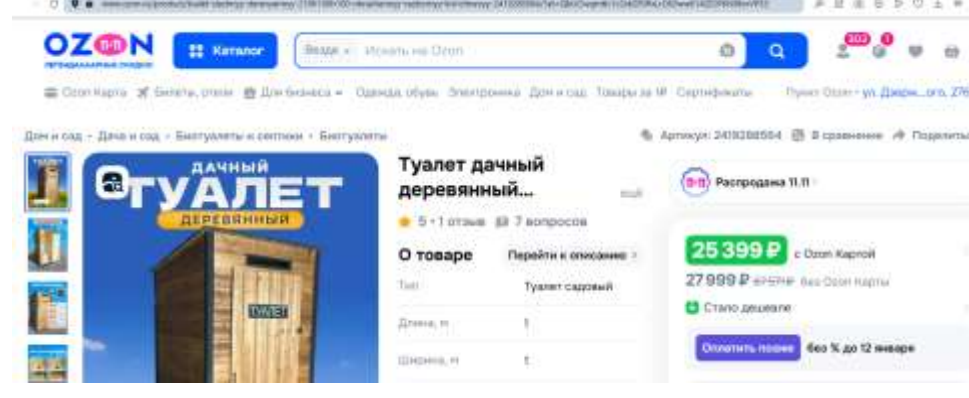
47	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м	896880	<a href="https://elektropostavka.ru/store/catalog/machtyi-osveshheniya-i-molnieotvodyi/stalnyiye-machtyi-osveshheniya-iz-uglovogo-profilya/prozhektornyiye-machtyi-pms-seriya-3-407-9-172/56520?ysclid=mh9cgt0zeg498328845">https://elektropostavka.ru/store/catalog/machtyi-osveshheniya-i-molnieotvodyi/stalnyiye-machtyi-osveshheniya-iz-uglovogo-profilya/prozhektornyiye-machtyi-pms-seriya-3-407-9-172/56520?ysclid=mh9cgt0zeg498328845</a>	
48	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м.	896880	<a href="https://elektropostavka.ru/store/catalog/machtyi-osveshheniya-i-molnieotvodyi/stalnyiye-machtyi-osveshheniya-iz-uglovogo-profilya/prozhektornyiye-machtyi-pms-seriya-3-407-9-172/56520?ysclid=mh9cgt0zeg498328845">https://elektropostavka.ru/store/catalog/machtyi-osveshheniya-i-molnieotvodyi/stalnyiye-machtyi-osveshheniya-iz-uglovogo-profilya/prozhektornyiye-machtyi-pms-seriya-3-407-9-172/56520?ysclid=mh9cgt0zeg498328845</a>	

49	Ограждение (забор) по периметру базы высотой 2м, с колючей проволокой, 4 воротами, 3 столбами освещения. Место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Ограждение (забор) по периметру базы высотой 2м, с колючей проволокой, 4 воротами, 3 столбами освещения.	330773,07	125155,35 руб. Балансовая стоимость, год поставки 2011 г.	<p><b>Калькулятор инфляции</b></p> <p>При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.</p> <p>Начальный месяц: 2011 Апрель</p> <p>Конечный месяц: 2025 Октябрь</p> <p><b>Рассчитать</b> 164,29%</p>  <p><math>125155,35 * 164,29\% = 205617,72</math> руб РС на ДО = <math>205617,72 + 125155,35 = 330773,07</math> руб.</p>
50	Септик 4 куб.м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Септик 4 куб.м.	84316	<a href="https://vkompozit.ru/catalog/emkosti-i-rezervuary-iz-stekloplastika/nakopitelnye-emkosti/nakopitelna-ya-emkost-4-m3/?ybaip=1&amp;yclid=14032530011962212351">https://vkompozit.ru/catalog/emkosti-i-rezervuary-iz-stekloplastika/nakopitelnye-emkosti/nakopitelna-ya-emkost-4-m3/?ybaip=1&amp;yclid=14032530011962212351</a>	
51	Склад для хранения кислородных баллонов. 107*275 см, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Склад для хранения кислородных баллонов. 107*275 см	407939	<a href="https://www.versmet.ru/osnovnoj-katalog-tovarov1/gbo/hraniliwa-dlya-ballonov/hraniliwa-dlya-kislorodnyh-gazovyh-ballonov/sklad-dlya-kislorodnyh-ballonov-sgb-30">https://www.versmet.ru/osnovnoj-katalog-tovarov1/gbo/hraniliwa-dlya-ballonov/hraniliwa-dlya-kislorodnyh-gazovyh-ballonov/sklad-dlya-kislorodnyh-ballonov-sgb-30</a>	

52	Столб электропередачи металлический, расположенный вне территории базы	Столб электропередачи металлический	144700	<a href="https://nizhnevart.toruda.ru/ulichnoe-osveshenie/opora-osveshenija/opora-lep">https://nizhnevart.toruda.ru/ulichnoe-osveshenie/opora-osveshenija/opora-lep</a>	
53	Столб электропередачи металлический, расположенный на территории базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Столб электропередачи металлический	144700	<a href="https://nizhnevart.toruda.ru/ulichnoe-osveshenie/opora-osveshenija/opora-lep">https://nizhnevart.toruda.ru/ulichnoe-osveshenie/opora-osveshenija/opora-lep</a>	





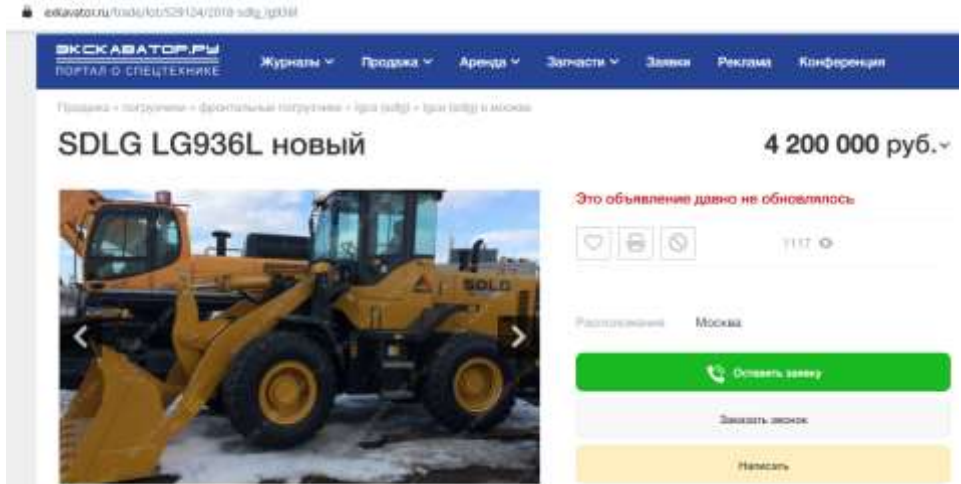


54	Столб освещения металлический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Столб освещения металлический	144700	<a href="https://nizhnevart.toruda.ru/ulichnoe-osveshenie/opora-osveshenija/opora-lep">https://nizhnevart.toruda.ru/ulichnoe-osveshenie/opora-osveshenija/opora-lep</a>	
55	Столб ЛЭП бетонный цилиндрический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Столб ЛЭП бетонный цилиндрический	15792	<a href="https://www.jbi-beton.ru/goods/185940918-opora_lep_sv110_5_11000_280_185_mm_ves_1_125t">https://www.jbi-beton.ru/goods/185940918-opora_lep_sv110_5_11000_280_185_mm_ves_1_125t</a>	
56	Здание КПП-1, размером 6*8 м (материал стен: щитовой), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Здание КПП-1, размером 6*8 м (материал стен: щитовой)	931000	<a href="https://block-konteiners.ru/modulnue-zdaniya/modulnoje-zdanije-iz-sjendvich-panelej-48-kv-m">https://block-konteiners.ru/modulnue-zdaniya/modulnoje-zdanije-iz-sjendvich-panelej-48-kv-m</a>	


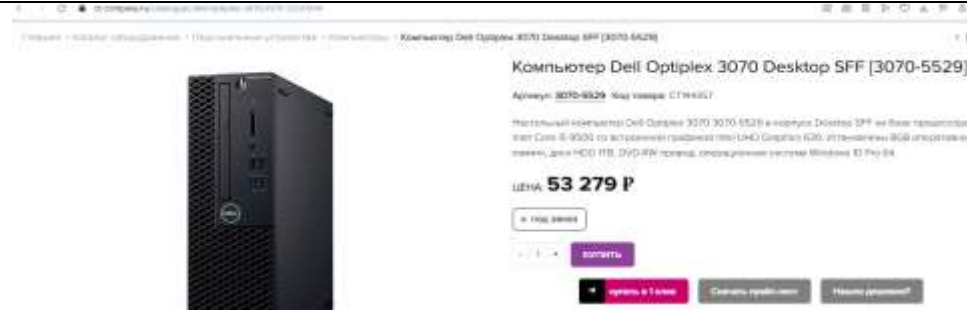

57	Тепловой пункт. Размером 6м*2,65 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Тепловой пункт. Размером 6м*2,65 м	651418	<a href="https://konveyt.ru/product/5352">https://konveyt.ru/product/5352</a>	
58	Теплоузел, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Теплоузел	574000	<a href="https://nizhnevartovsk.pulscen.ru/product/s/blochny_teplovoy_punkt_btp_krasnodarski_zavod_kotelno_energeticheskogo_oborudovaniya_energo_standart_249932_520">https://nizhnevartovsk.pulscen.ru/product/s/blochny_teplovoy_punkt_btp_krasnodarski_zavod_kotelno_energeticheskogo_oborudovaniya_energo_standart_249932_520</a>	
59	Туалет деревянный, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Туалет деревянный	25399	Туалет деревянный	


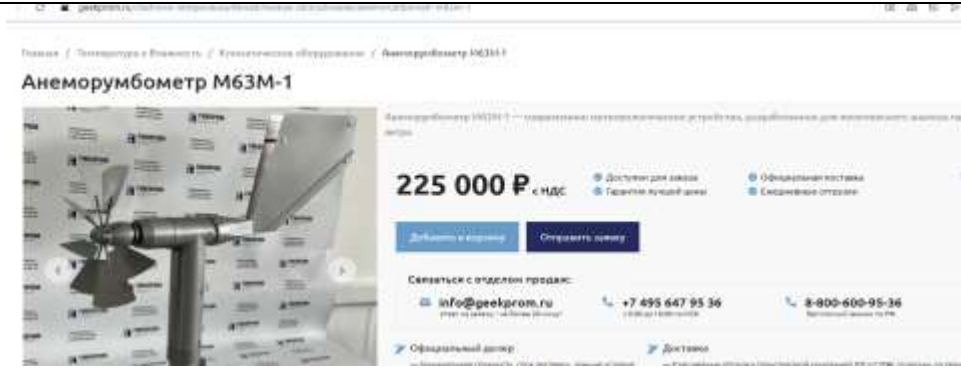
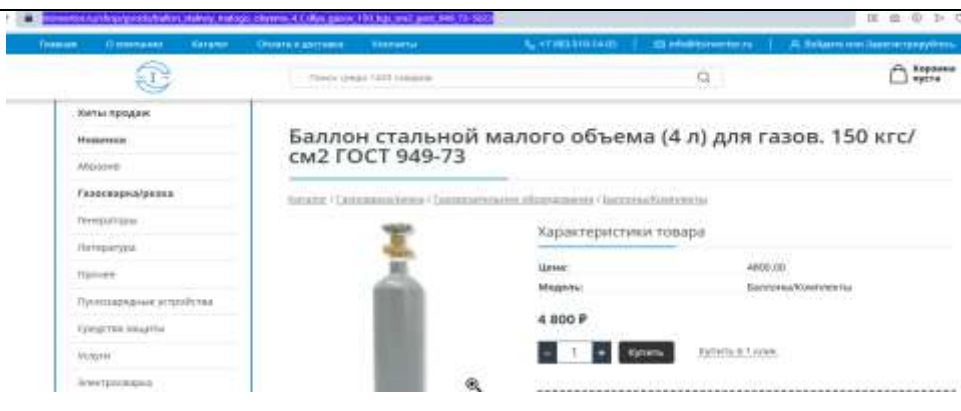


60	Эстакада-смотровая (сооружение), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Эстакада-смотровая (сооружение)	195000	<a href="https://nizhnevartovsk.zimservis.ru/shop/Cklad/Cklad_1226.html">https://nizhnevartovsk.zimservis.ru/shop/Cklad/Cklad_1226.html</a>	
61	Полуприцеп-цистерна УСТ 94651К, VIN Z0V94651KJA000787, 2018 г. в.	Полуприцеп-цистерна УСТ 94651К, 2025 г. в.	5796000	<a href="https://severest.ru/katalog/polupricepy/hr-polupricep-cisterna/ppc-neft/polupricepy-cisterny-dlya-nefti-neftevozy-polnyy-katalog/polupricepy-cisterny-dlya-nefti-neftevozy-ramnye/ppcn-30t-31-ust-9465-ramnaya-termos-vnutr-nerzh-ssu-1450">https://severest.ru/katalog/polupricepy/hr-polupricep-cisterna/ppc-neft/polupricepy-cisterny-dlya-nefti-neftevozy-polnyy-katalog/polupricepy-cisterny-dlya-nefti-neftevozy-ramnye/ppcn-30t-31-ust-9465-ramnaya-termos-vnutr-nerzh-ssu-1450</a>	

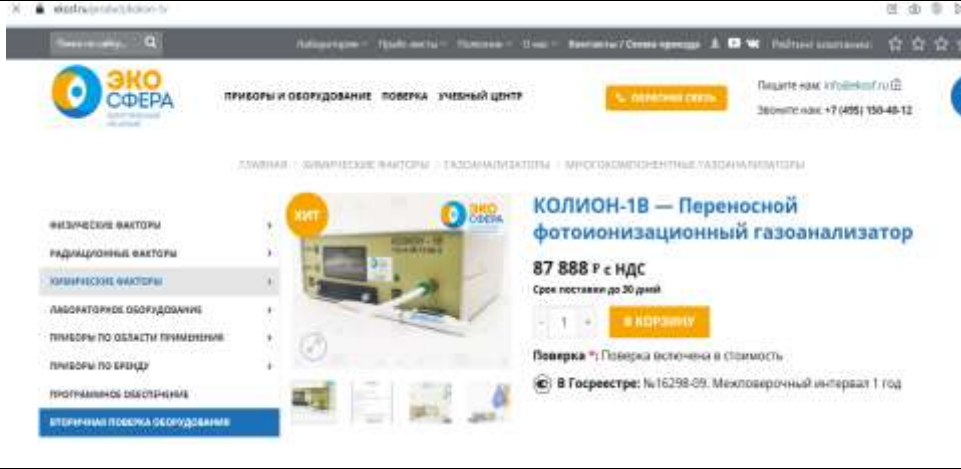

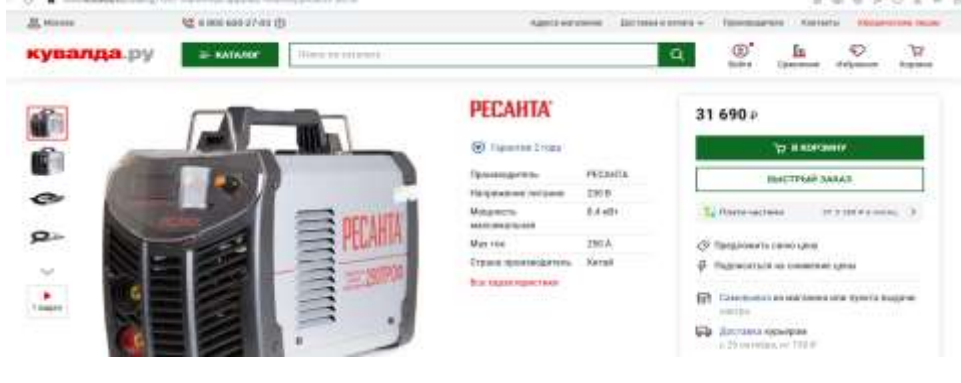
62	Тягач седельный КАМАЗ 53504-50, VIN XTC535045K1410587, 2019 г. в.	Тягач седельный КАМАЗ 53504-50, 2025 г. в.	8400000	<a href="https://kamaz.market/catalog/sedelnye-tyagachi/sedelny-tyagach-kamaz-54901-70014-sa-cpsu-333296">https://kamaz.market/catalog/sedelnye-tyagachi/sedelny-tyagach-kamaz-54901-70014-sa-cpsu-333296</a>	
63	Автомобиль легковой CHEVROLET NIVA, VIN X9L212300E0504797, 2014 г.в.	Автомобиль легковой NIVA TRAVEL, 2025 г.в.	1067000	<a href="https://forvard-lada-nvt.ru/?utm_source=yandex_s&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=hvndieG5wc3NzenBw.2deb2dee8883c6081db635e92a50815c388e9c04&amp;yclid=14326749025894662143&amp;ybaip=1#travel">https://forvard-lada-nvt.ru/?utm_source=yandex_s&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=hvndieG5wc3NzenBw.2deb2dee8883c6081db635e92a50815c388e9c04&amp;yclid=14326749025894662143&amp;ybaip=1#travel</a>	


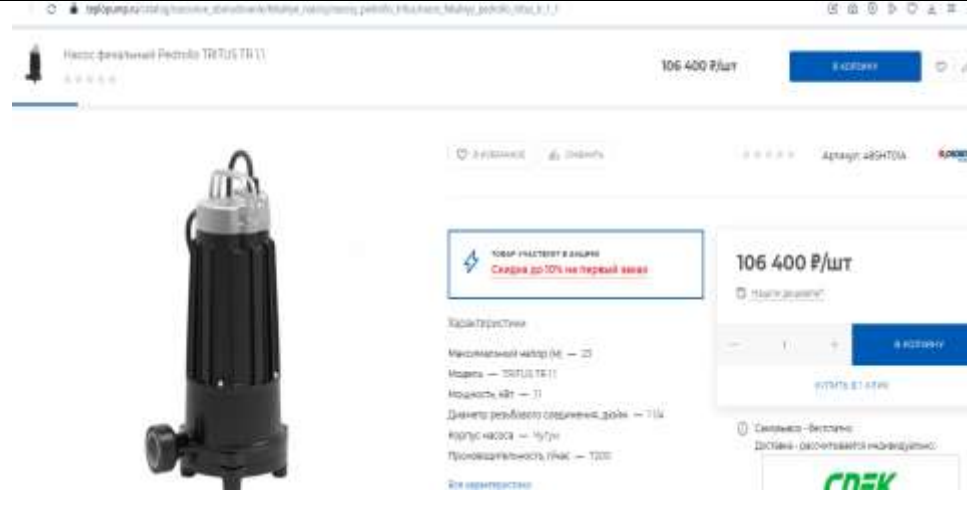
64	Погрузчик фронтальный SDLGLG936, заводской номер VLG0936LPE0900405, 2015 г. в.	Погрузчик фронтальный SDLGLG936, 2025 г. в.	4200000	<a href="https://exkavator.ru/trade/lot/529124/2018-sdlg_lg936l">https://exkavator.ru/trade/lot/529124/2018-sdlg_lg936l</a>	
65	APM Энергетика, Intel Pentium G4500, 14 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки SVEN, клавиатура, мышь.	APM Энергетика, Intel Pentium G4500, 14 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки SVEN, клавиатура, мышь.	67499	<a href="https://www.dns-shop.ru/catalog/recipe/e6c83dc465a1a9e4/27/?ysclid=mh9f050kk8471830251&amp;utm_medium=organic&amp;utm_source=yan&amp;utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F">https://www.dns-shop.ru/catalog/recipe/e6c83dc465a1a9e4/27/?ysclid=mh9f050kk8471830251&amp;utm_medium=organic&amp;utm_source=yan&amp;utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F</a>	
66	APM Кладовщика, Intel i3-7100, 8 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки Microlab, ИБП APC, клавиатура, мышь, МФУ Canon	APM Кладовщика, Intel i3-7100, 8 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки Microlab, ИБП APC, клавиатура, мышь, МФУ Canon	22580	<a href="https://pc-arena.ru/catalog/kompyutery/intel-core-i3-7100/?ysclid=mh9f3okoxa320100475">https://pc-arena.ru/catalog/kompyutery/intel-core-i3-7100/?ysclid=mh9f3okoxa320100475</a>	


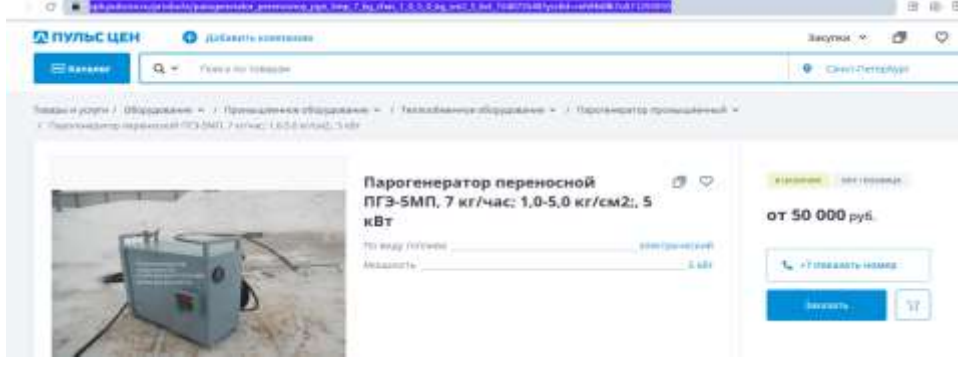
67	АРМ Оператора, Intel i3-7350K, 8 Гб ОЗУ, монитор LG, ИБП Powercom, клавиатура, мышь	АРМ Оператора, Intel i3-7350K, 8 Гб ОЗУ, монитор LG, ИБП Powercom, клавиатура, мышь	35740	<a href="https://www.citilink.ru/catalog/kompyuter--kompjutyery-core-i3/?ysclid=mh9f67vi2c545001995">https://www.citilink.ru/catalog/kompyuter--kompjutyery-core-i3/?ysclid=mh9f67vi2c545001995</a>	
68	АРМ Офис-менеджера, Dell OptiPlex 3070, монитор HP, клавиатура, МФУ HP.	АРМ Офис-менеджера, Dell OptiPlex 3070, монитор HP, клавиатура, МФУ HP.	53279	<a href="https://ct-company.ru/catalog/pc/dell/optiplex-3070/3070-5529.html">https://ct-company.ru/catalog/pc/dell/optiplex-3070/3070-5529.html</a>	
69	Агрегат насосный АНСВ-2-400	Агрегат насосный АНСВ-2-400	104000	<a href="https://azc-мастер.рф/nasosy-dlja-perekachki-gsm/agregat-nasosnyj-ansv-2-400">https://azc-мастер.рф/nasosy-dlja-perekachki-gsm/agregat-nasosnyj-ansv-2-400</a>	

70	Адаптер для проверки ДЗО с насадкой	Адаптер для проверки ДЗО с насадкой	22100	<a href="https://novinteh.ru/shop/adapter-s-nasadkoj-dlya-poverki-dzo/?ysclid=mh9fcs043s282149242">https://novinteh.ru/shop/adapter-s-nasadkoj-dlya-poverki-dzo/?ysclid=mh9fcs043s282149242</a>	
71	Анеморумбометр М63М-1	Анеморумбометр М63М-1	225000	<a href="https://geekprom.ru/vlazhnost-temperatura/klimatic-heskoe-oborudovanie/anem-ormbometr-m63m-1/?ysclid=mh9febgy6b525026346">https://geekprom.ru/vlazhnost-temperatura/klimatic-heskoe-oborudovanie/anem-ormbometr-m63m-1/?ysclid=mh9febgy6b525026346</a>	
72	Баллон сталь 4 л ОСЧ и ПГС	Баллон сталь 4 л ОСЧ и ПГС	4800	<a href="https://itsinventor.ru/shop/goods/ballon_stalnoy_malogo_obyema_4_l_dlya_gazov_150_kg_sm2_gost_949_73-5823">https://itsinventor.ru/shop/goods/ballon_stalnoy_malogo_obyema_4_l_dlya_gazov_150_kg_sm2_gost_949_73-5823</a>	




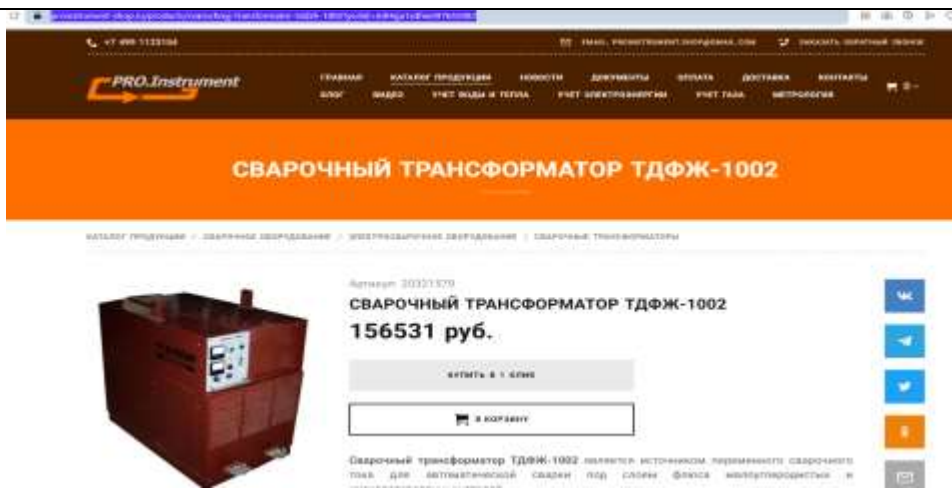
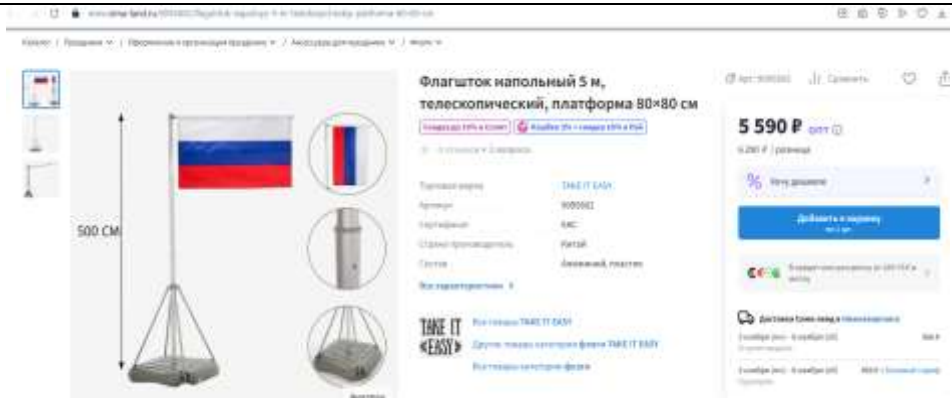
73	Газоанализатор КОЛИОН-1В	Газоанализатор КОЛИОН-1В	87888	<a href="https://ekosf.ru/product/kolion-1v/?etext=2202.GIOVCwn-X_htzXiDV5TO-s8o9Lu5-f2lpFfkKQBCjBQqV5GQIA-4SXA Womn_2mD00AhqUKf13Js_PK9y dBfkoWhfJnRV0j2F5YyKevmyc7bdEvzycjzdnGbWgucB-_MEb2RpZXJ0eHBuZnlscGh5cw.2d17711f2facf476d373d0c7aa9f937812ef0e0c&amp;yclid=13759436756588691455">https://ekosf.ru/product/kolion-1v/?etext=2202.GIOVCwn-X_htzXiDV5TO-s8o9Lu5-f2lpFfkKQBCjBQqV5GQIA-4SXA Womn_2mD00AhqUKf13Js_PK9y dBfkoWhfJnRV0j2F5YyKevmyc7bdEvzycjzdnGbWgucB-_MEb2RpZXJ0eHBuZnlscGh5cw.2d17711f2facf476d373d0c7aa9f937812ef0e0c&amp;yclid=13759436756588691455</a>	
74	Инвертор Fubag IN 206	Инвертор Fubag IN 206	19900	<a href="https://techsvarka.ru/fubag-in-206-svarochnyj-apparat-invertor-mma?ysclid=mh9fk7pd69769017293">https://techsvarka.ru/fubag-in-206-svarochnyj-apparat-invertor-mma?ysclid=mh9fk7pd69769017293</a>	
75	Инвертор ПЕСАНТА 250ПРОФ	Инвертор ПЕСАНТА 250ПРОФ	31690	<a href="https://www.kuvalda.ru/catalog/1952-svarochnye-apparaty-inventory/product-36218/?utm_source=yandex.direct&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=EPK_goroda_nepriusutstviya_DO_poisk&amp;utm_content=16477365066_5489932491_none_{adtargetid}&amp;utm_term=---autotargeting&amp;ybaip">https://www.kuvalda.ru/catalog/1952-svarochnye-apparaty-inventory/product-36218/?utm_source=yandex.direct&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=EPK_goroda_nepriusutstviya_DO_poisk&amp;utm_content=16477365066_5489932491_none_{adtargetid}&amp;utm_term=---autotargeting&amp;ybaip</a>	

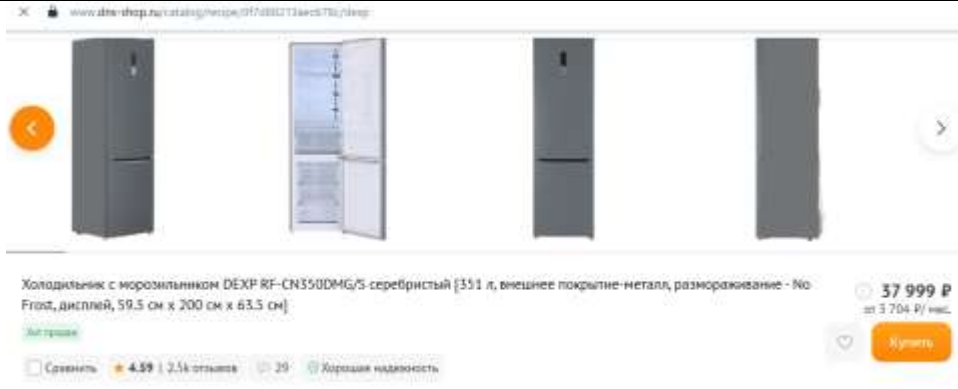

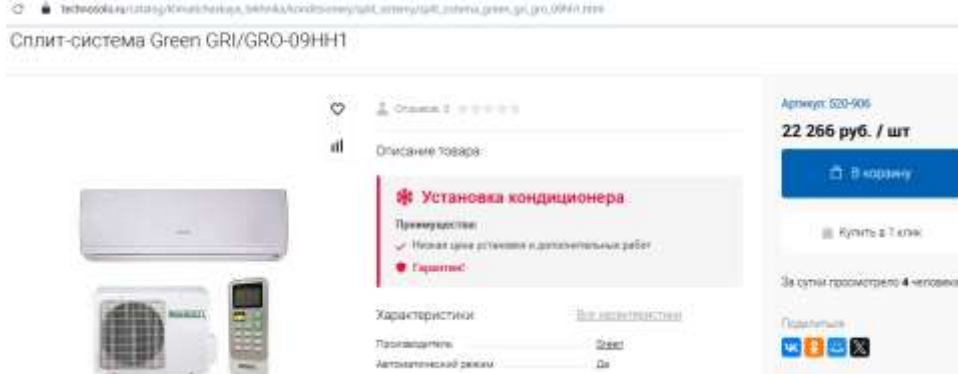
				=1&yclid=4301283 279230992383	
76	Мотопомпа Fubag PTH 1000 ST	Мотопомпа Fubag PTH 1000 ST	64110	<a href="https://www.vseinstrumenti.ru/product/motopompa-dlya-zagryaznennoj-vody-fubag-pt-100010/GI:4713373663/PI:52776279055 AI:11236826399 RT:52776279055 KW:---autotargeting RN:Нижневартовск&amp;ybaip=1&amp;yclid=12966583814652690431&amp;utm_referrer=https://yandex.ru">https://www.vseinstrumenti.ru/product/motopompa-dlya-zagryaznennoj-vody-fubag-pt-100010/GI:4713373663/PI:52776279055 AI:11236826399 RT:52776279055 KW:---autotargeting RN:Нижневартовск&amp;ybaip=1&amp;yclid=12966583814652690431&amp;utm_referrer=https://yandex.ru</a>	
77	Насос Прима фекальный	Насос Прима фекальный	106400	<a href="https://teplopump.ru/catalog/nasosnoe_oborudovanie/fekalnye_nasosy/nasosy_pedrollo_tritus/nasos_fekalnyy_pedrollo_tritus_tr_1_1/?region=1091&amp;region_name=Нижневартовск.desktop.Нижневартовск.53738132193.none&amp;block=premium.1&amp;source=search.none&amp;etext=2202.pfD09R7tvGyUiEeFwMBES1PJcqZBkKBd- &amp;utm_term=---autotargeting&amp;ybaip=1&amp;yclid=3149361252069539839">https://teplopump.ru/catalog/nasosnoe_oborudovanie/fekalnye_nasosy/nasosy_pedrollo_tritus/nasos_fekalnyy_pedrollo_tritus_tr_1_1/?region=1091&amp;region_name=Нижневартовск.desktop.Нижневартовск.53738132193.none&amp;block=premium.1&amp;source=search.none&amp;etext=2202.pfD09R7tvGyUiEeFwMBES1PJcqZBkKBd- &amp;utm_term=---autotargeting&amp;ybaip=1&amp;yclid=3149361252069539839</a>	

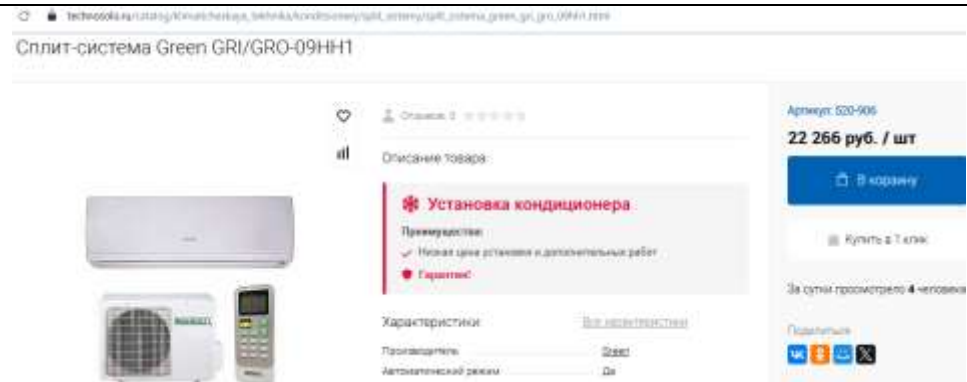
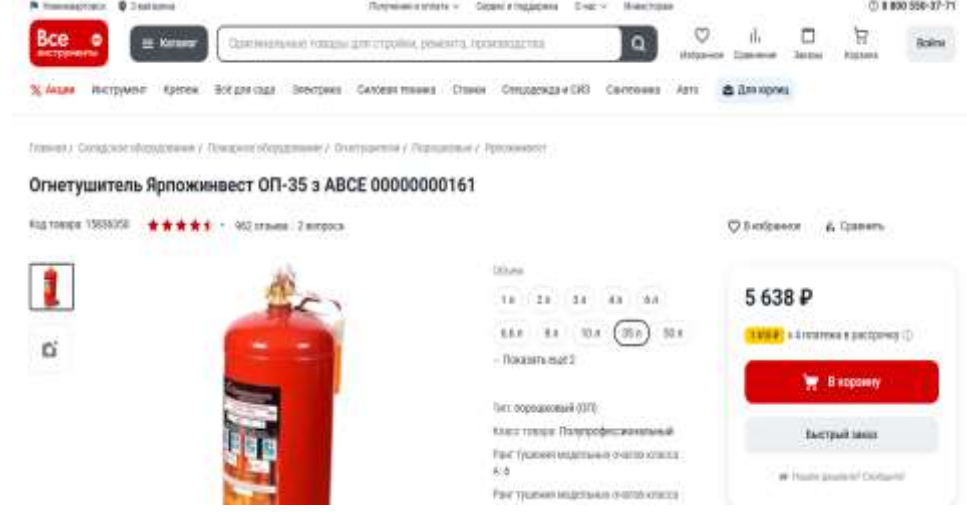
78	Насос электрический 1ГНОМ 10-10Т, 1989 г. в. Нерабочий	Насос электрический 1ГНОМ 10-10Т	24500	<a href="https://www.mos-nasos.ru/catalog/gnom10-10-t-220v.html?ysclid=mh9fqdwb2m622080285">https://www.mos-nasos.ru/catalog/gnom10-10-t-220v.html?ysclid=mh9fqdwb2m622080285</a>	
79	Парогенератор электрический Паргарант ПГЭ-5МП	Парогенератор электрический Паргарант ПГЭ-5МП	50000	<a href="https://spb.pulscen.ru/products/parogenerator_perenosnoy_pge_5mp_7_kg_chas_1_0_5_0_kg_sm2_5_kvt_154873548?ysclid=mh9fx8fk7o811293910">https://spb.pulscen.ru/products/parogenerator_perenosnoy_pge_5mp_7_kg_chas_1_0_5_0_kg_sm2_5_kvt_154873548?ysclid=mh9fx8fk7o811293910</a>	



80	Пенообразователь ПО-РЗФ 1 куб. м	Пенообразователь ПО-РЗФ 1 куб. м	874500	<p>oborudovanie-tyumen.ru/products/402554434-penoobrazovatel_po_rzf_tip_fff?ysclid=mh9g0clucu792106265&amp;utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F</p>	
81	Рольставни	Рольставни	201129,42	<p>76 101,79 руб. Балансовая стоимость, год поставки 2011 г.</p>	<p>76 101,79 * 164,29% = 125027,63 руб РС на ДО = 125027,63 + 76 101,79 = 201129,42 руб.</p>
82	Телевизор Samsung DC48E (диагональ 48 дюймов)	Телевизор Samsung DC48E (диагональ 48 дюймов)	26990	<p>sberdevices.ru/bitrix/tools/oauth/sberbank_id.php?error=sso_error&amp;state=6B00eCdbcEc64F21f</p>	

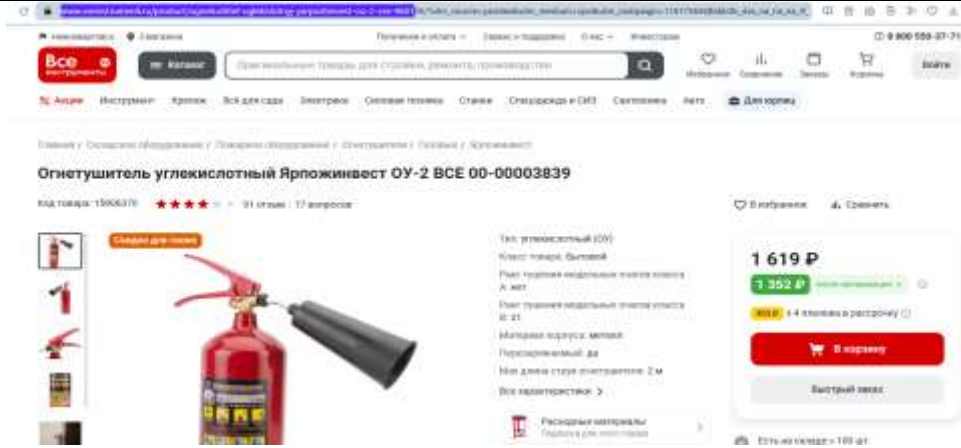
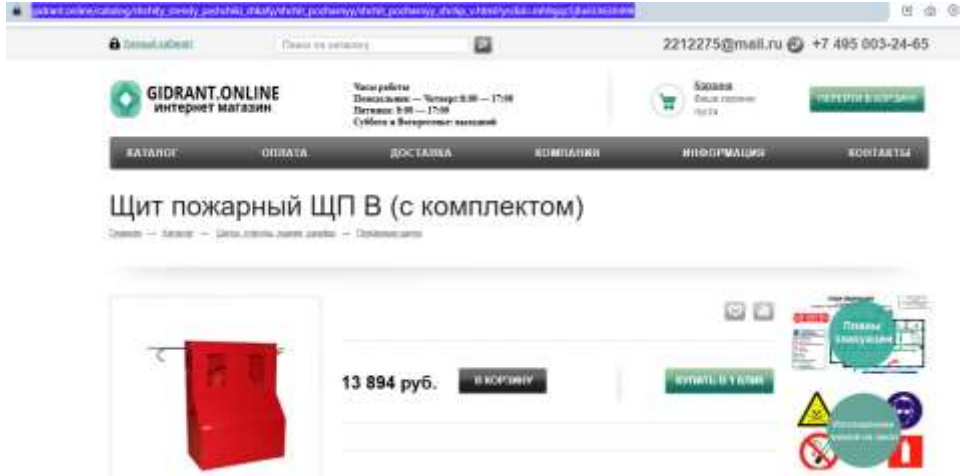
83	Тепловая воздушная завеса	Тепловая воздушная завеса	12141	Тепловая воздушная завеса	
84	Трансформатор для тока. ТДФЖ-1002	Трансформатор для тока. ТДФЖ-1002	156531	<a href="https://proinstrument-shop.ru/products/svarochnyj-transformator-tddzh-1002?ysclid=mh9ga1xdhw597655983">https://proinstrument-shop.ru/products/svarochnyj-transformator-tddzh-1002?ysclid=mh9ga1xdhw597655983</a>	
85	Флагштоки	Флагштоки	5590	<a href="https://www.simaland.ru/9095802/flagshtok-napolnyy-5-m-teleskopicheskiy-&amp;utm_term=---autotargeting&amp;ybaip=1&amp;yclid=216888688846852095">https://www.simaland.ru/9095802/flagshtok-napolnyy-5-m-teleskopicheskiy-&amp;utm_term=---autotargeting&amp;ybaip=1&amp;yclid=216888688846852095</a>	

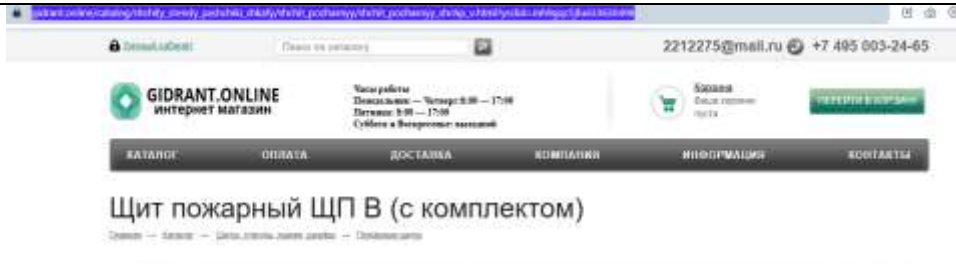
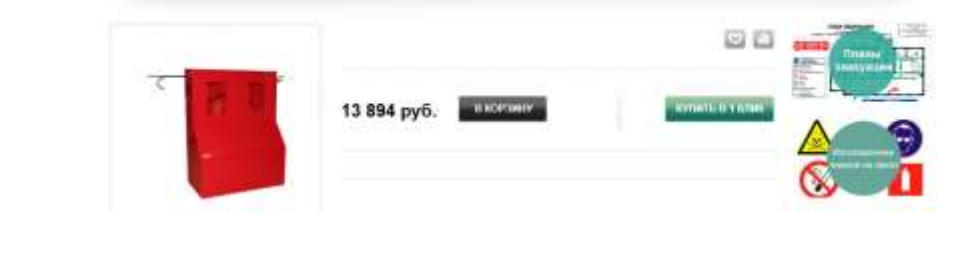




86	Холодильник двухкамерный DEXP	Холодильник двухкамерный DEXP	37999	<a href="https://www.dns-shop.ru/catalog/recipe/0f7d88213aecb78c/dexp/?ysclid=mh9gdptxt205104315&amp;utm_medium=organic&amp;utm_source=yandex&amp;utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F">https://www.dns-shop.ru/catalog/recipe/0f7d88213aecb78c/dexp/?ysclid=mh9gdptxt205104315&amp;utm_medium=organic&amp;utm_source=yandex&amp;utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F</a>	
87	Сплит-система AC Electric Nordline ACEM-HN1	Сплит-система AC Electric Nordline ACEM-HN1	19600	<a href="https://cifroman.com/split-sistema-ac-electric-acem-07hn1_16y?ysclid=mh9gfy9br530954121">https://cifroman.com/split-sistema-ac-electric-acem-07hn1_16y?ysclid=mh9gfy9br530954121</a>	
88	Сплит-система Green GRI/GRO-09 HH1	Сплит-система Green GRI/GRO-09 HH1	22266	<a href="https://technosolo.ru/catalog/klimaticheskaya_tekhnika/konditsionery/split_sistemy/split_sistema_green_gri_gro_09hh1.html?ysclid=mh9ghsicbh482079903">https://technosolo.ru/catalog/klimaticheskaya_tekhnika/konditsionery/split_sistemy/split_sistema_green_gri_gro_09hh1.html?ysclid=mh9ghsicbh482079903</a>	

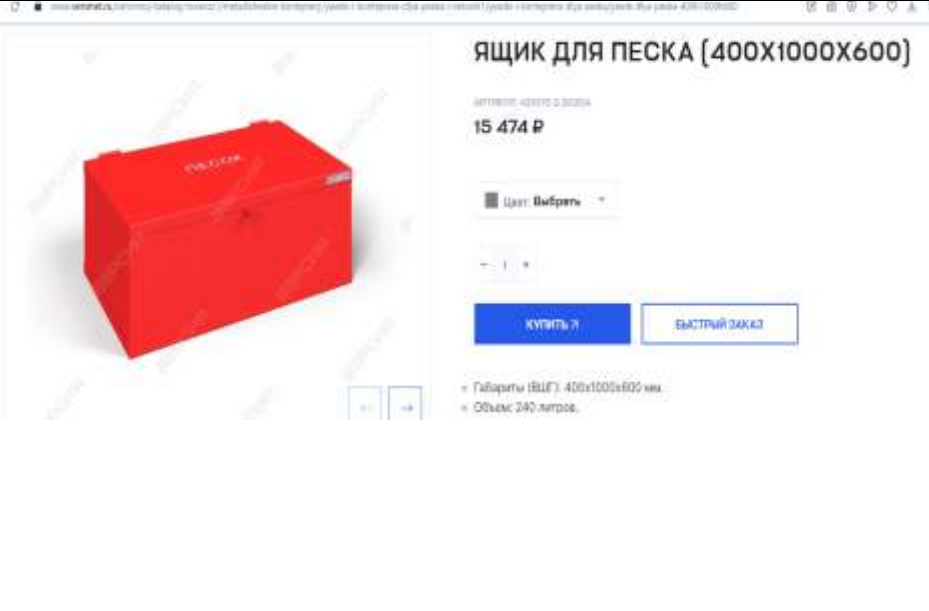
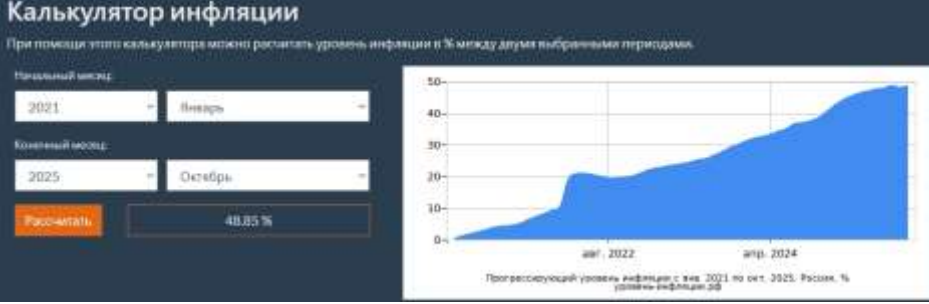
89	Сплит-система Green (без модели)	Сплит-система Green (без модели)	22266	<a href="https://technosolo.ru/catalog/klimaticheskaya_tekhnika/konditsionery/split_sistemy/split_sistema_green_gri_gro_09hh1.html?ysclid=mh9ghsicbh482079903">https://technosolo.ru/catalog/klimaticheskaya_tekhnika/konditsionery/split_sistemy/split_sistema_green_gri_gro_09hh1.html?ysclid=mh9ghsicbh482079903</a>	
90	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-35	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-35	5638	<a href="https://www.vseinstrumenti.ru/product/ognetushitel-yarpozhinvest-op-35-z-avse-913804/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=118175639fokb2b_dsa_na_na_na_m_1 DT:desktop RI:1091 CI:118175639 GI:5541805379 PI:54307629752 AI:1868765008428600732 RT:54307629752 KW:---autotargeting RN:Нижневартовск&amp;ybair=1&amp;yclid=4168330516122304511">https://www.vseinstrumenti.ru/product/ognetushitel-yarpozhinvest-op-35-z-avse-913804/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=118175639fokb2b_dsa_na_na_na_m_1 DT:desktop RI:1091 CI:118175639 GI:5541805379 PI:54307629752 AI:1868765008428600732 RT:54307629752 KW:---autotargeting RN:Нижневартовск&amp;ybair=1&amp;yclid=4168330516122304511</a>	

91	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-50	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-50	7669	<a href="https://www.vseinstrumenti.ru/product/ognetushitel-yarpozhinvest-op-50-z-avse-913805">https://www.vseinstrumenti.ru/product/ognetushitel-yarpozhinvest-op-50-z-avse-913805</a>	
92	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-6	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-6	952	<a href="https://www.vseinstrumenti.ru/product/ognetushitel-yarpozhinvest-op-6-z-avse-913801">https://www.vseinstrumenti.ru/product/ognetushitel-yarpozhinvest-op-6-z-avse-913801</a>	
93	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-5	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-5	2939	<a href="https://www.kuvalda.ru/catalog/10607/product-77077/?utm_source=yandex.direct&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=EPK_goroda_neprisustviya_DO_poisk&amp;utm_content=16477365066_5489932491_none_{adtargetid}&amp;utm_term=---autotargeting&amp;yubaip=1&amp;yclid=10034935552580255743">https://www.kuvalda.ru/catalog/10607/product-77077/?utm_source=yandex.direct&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=EPK_goroda_neprisustviya_DO_poisk&amp;utm_content=16477365066_5489932491_none_{adtargetid}&amp;utm_term=---autotargeting&amp;yubaip=1&amp;yclid=10034935552580255743</a>	

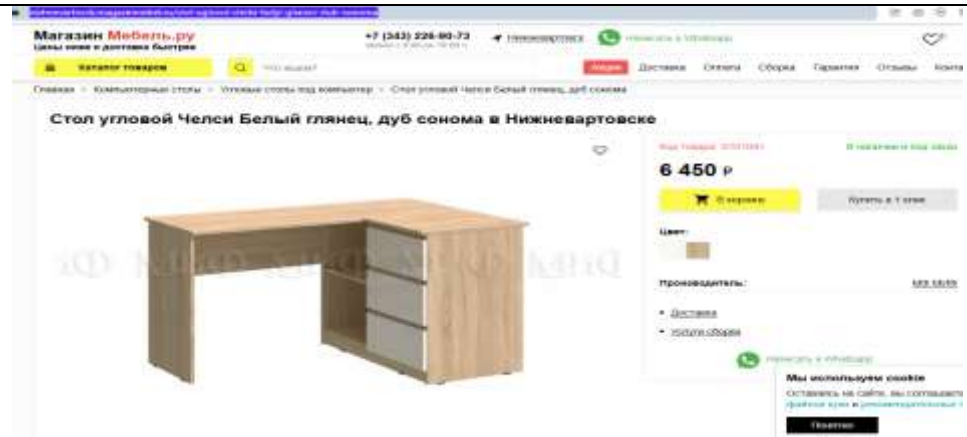
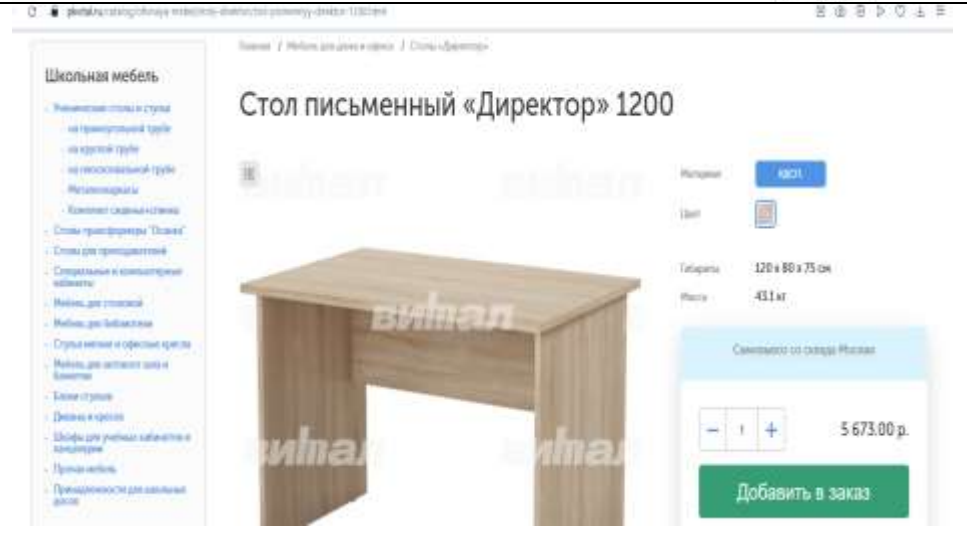


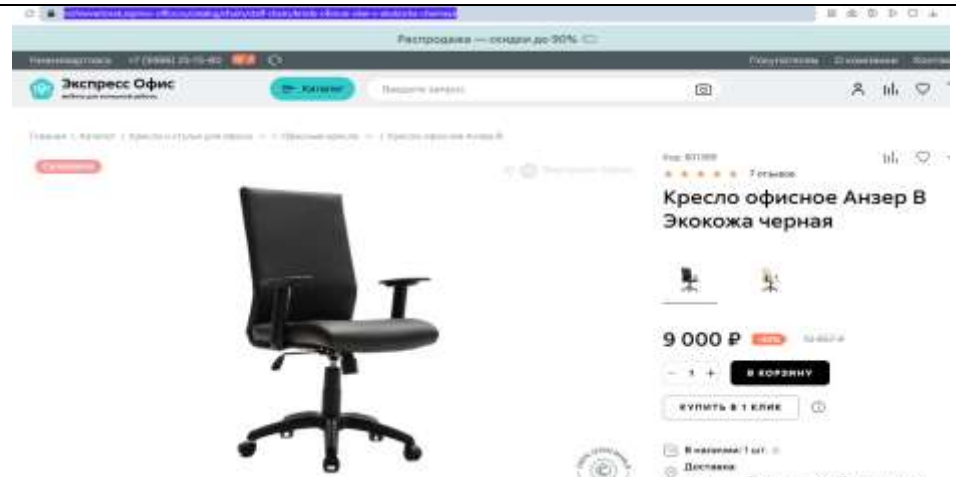

94	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-2	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-2	1619	<a href="https://www.vseinstrumenti.ru/product/ognetushitel-uglekislotnyj-yarpozinvest-ou-2-vse-9681">https://www.vseinstrumenti.ru/product/ognetushitel-uglekislotnyj-yarpozinvest-ou-2-vse-9681</a>	
95	Пожарный щит ПЩ-В №1: лопата совковая — 1 шт., лом — 2 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., ящик с песком — 1 шт.	Пожарный щит ПЩ-В №1: лопата совковая — 1 шт., лом — 2 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., ящик с песком — 1 шт.	13894	<a href="https://gidrant.online/catalog/shchity_stendy_yashchiki_shkafy/shchit_pozharnyy_s_hchp_v.html?ysclid=mh9gqc5jfu633630498">https://gidrant.online/catalog/shchity_stendy_yashchiki_shkafy/shchit_pozharnyy_s_hchp_v.html?ysclid=mh9gqc5jfu633630498</a>	
96	Пожарный щит ПЩ-В №2	Пожарный щит ПЩ-В №2	13894	<a href="https://gidrant.online/catalog/shchity_stendy_yashchiki_shkafy/shchit_pozharnyy_s_hchp_v.html?ysclid=mh9gqc5jfu633630498">https://gidrant.online/catalog/shchity_stendy_yashchiki_shkafy/shchit_pozharnyy_s_hchp_v.html?ysclid=mh9gqc5jfu633630498</a>	
97	Пожарный щит ПЩ-В №3	Пожарный щит ПЩ-В №3	13894	<a href="https://gidrant.online/catalog/shchity_stendy_yashchiki_shkafy/shchit_pozharnyy_s_hchp_v.html?ysclid=mh9gqc5jfu633630498">https://gidrant.online/catalog/shchity_stendy_yashchiki_shkafy/shchit_pozharnyy_s_hchp_v.html?ysclid=mh9gqc5jfu633630498</a>	
98	Пожарный щит ПЩ-В №4	Пожарный щит ПЩ-В №4	13894	<a href="https://gidrant.online/catalog/shchity_stendy_yashchiki_shkafy/shchit_pozharnyy_s_hchp_v.html?ysclid=mh9gqc5jfu633630498">https://gidrant.online/catalog/shchity_stendy_yashchiki_shkafy/shchit_pozharnyy_s_hchp_v.html?ysclid=mh9gqc5jfu633630498</a>	


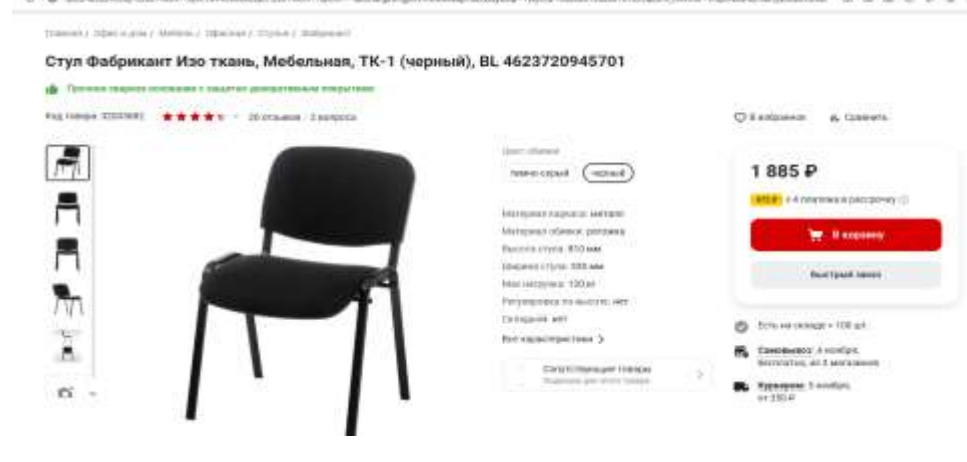
				13894	https://gidrant.online/catalog/shchity_stendy_yashchiki_shkafy/shchit_pozharnyy_s_hchp_v.html?ysclid=mh9gqc5jfu633630498	
99	Пожарный щит ПЩ-В №5	Пожарный щит ПЩ-В №5		13894	https://gidrant.online/catalog/shchity_stendy_yashchiki_shkafy/shchit_pozharnyy_s_hchp_v.html?ysclid=mh9gqc5jfu633630498	
100	Пожарный щит ПЩ-В №7	Пожарный щит ПЩ-В №7		13894	https://gidrant.online/catalog/shchity_stendy_yashchiki_shkafy/shchit_pozharnyy_s_hchp_v.html?ysclid=mh9gqc5jfu633630498	
101	Пожарный щит ПЩ-В №9: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., противопожарное полотно — 1 шт., ящик с песком — 1 шт.	Пожарный щит ПЩ-В №9: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., противопожарное полотно — 1 шт., ящик с песком — 1 шт.		13894	https://gidrant.online/catalog/shchity_stendy_yashchiki_shkafy/shchit_pozharnyy_s_hchp_v.html?ysclid=mh9gqc5jfu633630498	
102	Пожарный щит ПЩ-В (без номера)	Пожарный щит ПЩ-В (без номера)		13894	https://gidrant.online/catalog/shchity_stendy_yashchiki_shkafy/shchit_pozharnyy_s_hchp_v.html?ysclid=mh9gqc5jfu633630498	
103	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 2 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 2 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.		4460	https://grafitnn.ru/catalog/fightfires/stend/666?ysclid=mh9gqdwcem482240527	
104	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.		4460	https://grafitnn.ru/catalog/fightfires/stend/666?ysclid=mh9gqdwcem482240527	

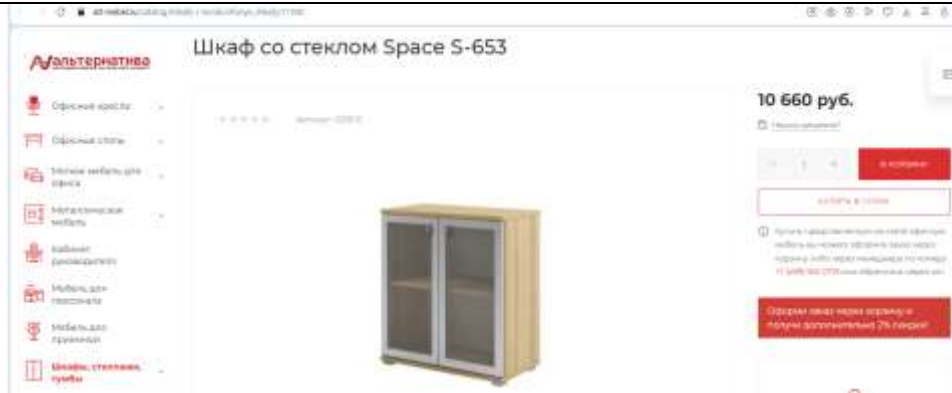

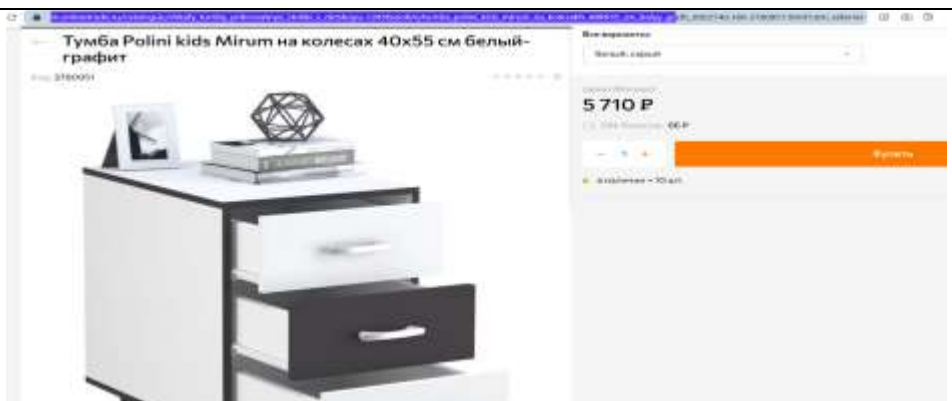
105	Ящик с песком противопожарный	Ящик с песком противопожарный	15474	<a href="https://www.versmet.ru/osnovnoj-katalog-tovarov/metallicheskie-kontejnery/yawiki-i-kontejnera-dlya-peska-i-vetoshi/yawiki-i-kontejnera-dlya-peska/yawik-dlya-peska-400h1000h600/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=118236245&amp;utm_term=---autotargeting&amp;roistat=direct13_search_118236245_rsMasterGroup_rsMasterBanner_---autotargeting&amp;ybaip=1&amp;yclid=8113908614492061695">https://www.versmet.ru/osnovnoj-katalog-tovarov/metallicheskie-kontejnery/yawiki-i-kontejnera-dlya-peska-i-vetoshi/yawiki-i-kontejnera-dlya-peska/yawik-dlya-peska-400h1000h600/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=118236245&amp;utm_term=---autotargeting&amp;roistat=direct13_search_118236245_rsMasterGroup_rsMasterBanner_---autotargeting&amp;ybaip=1&amp;yclid=8113908614492061695</a>	 <p>ЯЩИК ДЛЯ ПЕСКА (400X1000X600)</p> <p>ИТТЕНКО АДВЮКАТЫ С СОЮЗОВ</p> <p>15 474 Р</p> <p>Цвет: Выбрать</p> <p>КУПИТЬ</p> <p>БЫСТРЫЙ ЗАКАЗ</p> <p>Габариты (ВШГ): 400x1000x600 мм. Объем: 240 литров.</p>
106	Автоматизированная пожарно-охранная сигнализация, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	Автоматизированная пожарно-охранная сигнализация, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	2216177,03	1488865,99 руб. Балансовая стоимость, год поставки 2021 г.	 <p>Калькулятор инфляции</p> <p>При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.</p> <p>Начальный месяц: 2021 Январь</p> <p>Конечный месяц: 2025 Октябрь</p> <p>Рассчитать</p> <p>48.85 %</p> <p>Прогрессирующий уровень инфляции с янв. 2021 по окт. 2025. Россия, % уровень инфляции в год</p> <p>1488865,99 * 48,85% = 727311,04 руб РС на ДО = 1488865,99 + 727311,04 = 2216177,03 руб.</p>



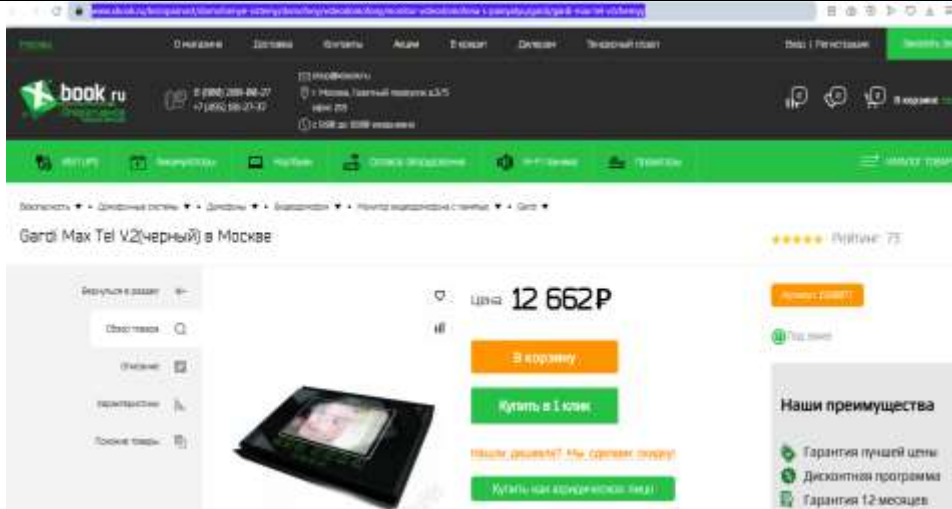
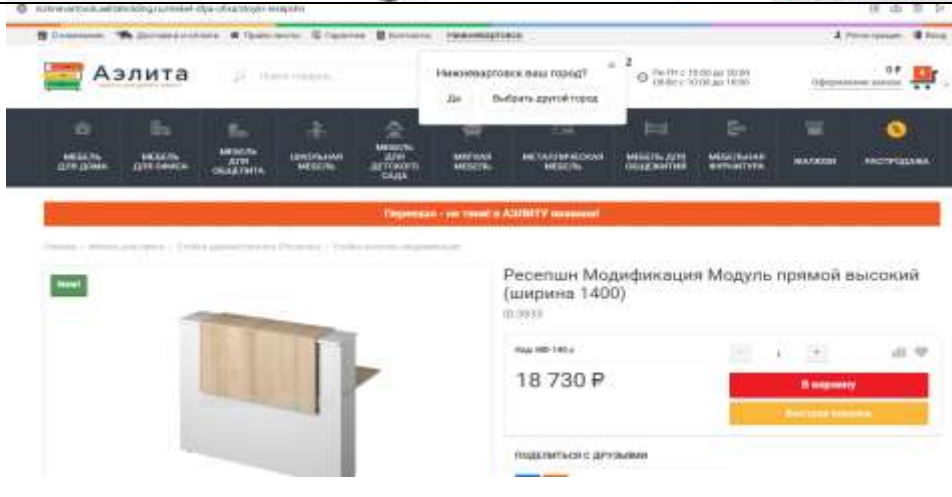
107	Стол офисный угловой	Стол офисный угловой	6450	<a href="https://nizhnevartovsk.magazinmebel.ru/stol-uglovoi-chelsi-belyi-glyanec-dub-sonoma">https://nizhnevartovsk.magazinmebel.ru/stol-uglovoi-chelsi-belyi-glyanec-dub-sonoma</a>	
108	Стол офисный прямоугольный	Стол офисный прямоугольный	5673	<a href="https://pkvital.ru/catalog/ofisnaya-mebel/stoly-direktor/stol-pismenny-direktor-1200.html?utm_source=yd&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=yd_dm_tk_rf_pkvital_gen_tcpa search&amp;utm_content=tid 46117284830_46117284830 cid 91300552 gid 5246774410 aid 14682041275 adp no pos premium5 src search_none dvc desktop geo_Нижневартовск&amp;utm_term=46117284830&amp;ybaip=1&amp;yclid=2907011507517390847">https://pkvital.ru/catalog/ofisnaya-mebel/stoly-direktor/stol-pismenny-direktor-1200.html?utm_source=yd&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=yd_dm_tk_rf_pkvital_gen_tcpa search&amp;utm_content=tid 46117284830_46117284830 cid 91300552 gid 5246774410 aid 14682041275 adp no pos premium5 src search_none dvc desktop geo_Нижневартовск&amp;utm_term=46117284830&amp;ybaip=1&amp;yclid=2907011507517390847</a>	

109	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	9000	<a href="https://nizhnevartovsk.express-office.ru/catalog/chairs/staff-chairs/kreslo-ofisnoe-olan-v-ekokozha-chernaya">https://nizhnevartovsk.express-office.ru/catalog/chairs/staff-chairs/kreslo-ofisnoe-olan-v-ekokozha-chernaya</a>	
110	Шкаф двухстворчатый (светлый дуб)	Шкаф двухстворчатый (светлый дуб)	12620	<a href="https://nizhnevartovsk.magazinmebel.ru/shkaf-kupe-evro-venge-belfort">https://nizhnevartovsk.magazinmebel.ru/shkaf-kupe-evro-venge-belfort</a>	

111	Шкаф полузакрытый	Шкаф полузакрытый	8681	<a href="https://www.kvorus.ru/catalog/ofisnaya-mebel/shkafyi/shkaf-">https://www.kvorus.ru/catalog/ofisnaya-mebel/shkafyi/shkaf-</a> <a href="https://www.kvorus.ru/catalog/ofisnaya-mebel/shkafyi/shkaf-dlya-dokumentov-direktor-shirokoy-poluotkrytuyu.html">https://www.kvorus.ru/catalog/ofisnaya-mebel/shkafyi/shkaf-dlya-dokumentov-direktor-shirokoy-poluotkrytuyu.html</a>	 <p>Шкаф для документов широкий полуоткрытый</p> <p>Габариты: Ш*Г*В — 154*450*2 010 мм</p> <p>Описание: Толщина листа ДСП 18 мм, цвет - Дуб Сонома. 3 выдвижных полки, одна ярусная. 5 отделений, шкаф снабжен регулирующими опорами.</p> <p>8 681 p.</p> <p>Сумма: 8 681 p.</p>
112	Стул ИЗО	Стул ИЗО	1885	<a href="https://www.vseinstrumenti.ru/product/stul-fabrikant-izo-tkan-1-chernyj-bl-4623720945701-13147525/?utm_source=desktop&amp;utm_medium=ci&amp;utm_campaign=GI:5485224050 PI:53014924710 AI:16445696985 RT:53014924710 KW:---autotargeting RN:Нижневартовск&amp;ybaip=1&amp;yclid=808688139239161855&amp;utm_referrer=https%3a%2f%2fyandex.ru%2f">https://www.vseinstrumenti.ru/product/stul-fabrikant-izo-tkan-1-chernyj-bl-4623720945701-13147525/?utm_source=desktop&amp;utm_medium=ci&amp;utm_campaign=GI:5485224050 PI:53014924710 AI:16445696985 RT:53014924710 KW:---autotargeting RN:Нижневартовск&amp;ybaip=1&amp;yclid=808688139239161855&amp;utm_referrer=https%3a%2f%2fyandex.ru%2f</a>	 <p>Стул Фабрикант ИЗО ткань, Мебельная, ТК-1 (черный), BL 4623720945701</p> <p>Продукция сертифицирована и соответствует требованиям</p> <p>Код товара: 4623720945701</p> <p>★★★★★ 20 отзывов / 2 вопроса</p> <p>1 885 p.</p> <p>4 платежа в рассрочку</p> <p>В корзину</p> <p>Быстрый заказ</p> <p>Есть на складе - 100 шт.</p> <p>Самовывоз: А. Кольцов, Восточный, 40.3 м.п.з.м.п.з.</p> <p>Курьером: 5 часов, от 350 p.</p>

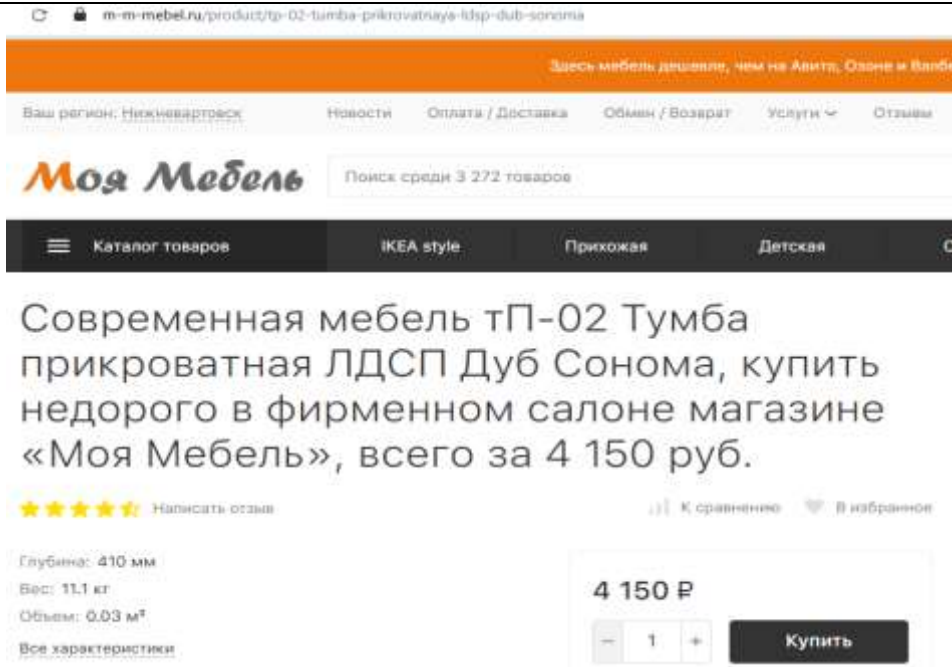

113	Шкаф низкий со стеклянными дверями (светлый дуб)	Шкаф низкий со стеклянными дверями (светлый дуб)	10660	<a href="https://alt-mebel.ru/catalog/shkafy-i-tumbi/ofisnye_shkafy/17358">https://alt-mebel.ru/catalog/shkafy-i-tumbi/ofisnye_shkafy/17358</a>	
114	Шкаф для документов закрытый (бело-коричневый)	Шкаф для документов закрытый (бело-коричневый)	31053	<a href="https://www.uniti96.ru/shkaf-vysokiy-so-steklom-zadnyaya-stenka-ldsp-wing-wn-711-ol-ol-al-dub-svetlyy">https://www.uniti96.ru/shkaf-vysokiy-so-steklom-zadnyaya-stenka-ldsp-wing-wn-711-ol-ol-al-dub-svetlyy</a>	
115	Тумба с ящиками (бело-коричневая)	Тумба с ящиками (бело-коричневая)	5710	<a href="https://m.onlinetrade.ru/catalogue/shkafy_tumby_prikrovatnye_stoliki_v_detskuyu-c3850/polini/tumba_polini_kids_mirum_na_kolesakh_40kh55_sm_belyy_gr">https://m.onlinetrade.ru/catalogue/shkafy_tumby_prikrovatnye_stoliki_v_detskuyu-c3850/polini/tumba_polini_kids_mirum_na_kolesakh_40kh55_sm_belyy_gr</a>	

116	Шкаф закрытый (бело-коричневый)	Шкаф закрытый (бело-коричневый)	12620	<a href="https://nizhnevartovsk.magazinmebel.ru/shkaf-kupe-evro-venge-belfort">https://nizhnevartovsk.magazinmebel.ru/shkaf-kupe-evro-venge-belfort</a>	
117	Стул офисный вращающийся с низкой спинкой	Стул офисный вращающийся с низкой спинкой	8500	<a href="https://m.onlinetrade.ru/catalogue/kompyuternye_kresla-c133/dobrin/kreslo_ofisnoe_dobrin_9500_lm_tsvet_chernyy_d000000000000000000002339-2831764.html">https://m.onlinetrade.ru/catalogue/kompyuternye_kresla-c133/dobrin/kreslo_ofisnoe_dobrin_9500_lm_tsvet_chernyy_d000000000000000000002339-2831764.html</a>	
118	Тумба с ящиками (светлый дуб)	Тумба с ящиками (светлый дуб)	5710	<a href="https://m.onlinetrade.ru/catalogue/shkafy_tumby_prikrovatnye_stoliki_v_detskuyu-c3850/polini/tumba_polini_kids_mirum_na_kolesakh_40kh55_sm_belyy_grafit">https://m.onlinetrade.ru/catalogue/shkafy_tumby_prikrovatnye_stoliki_v_detskuyu-c3850/polini/tumba_polini_kids_mirum_na_kolesakh_40kh55_sm_belyy_grafit</a>	

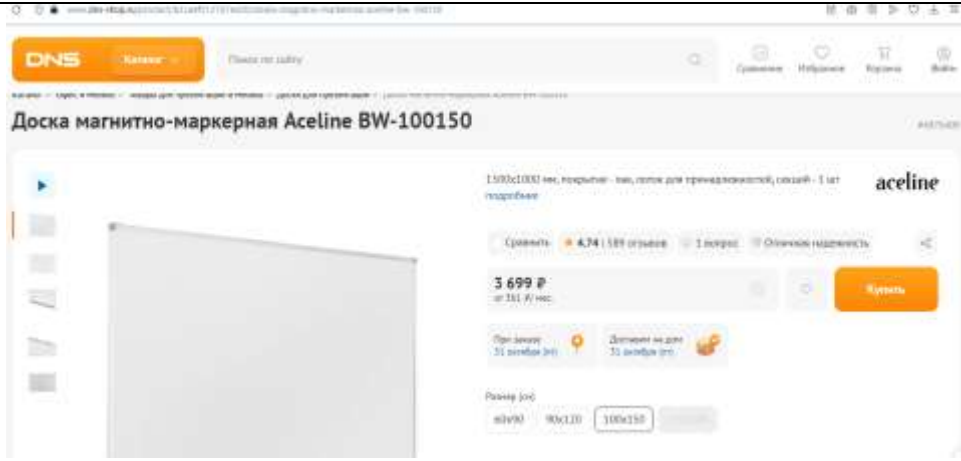
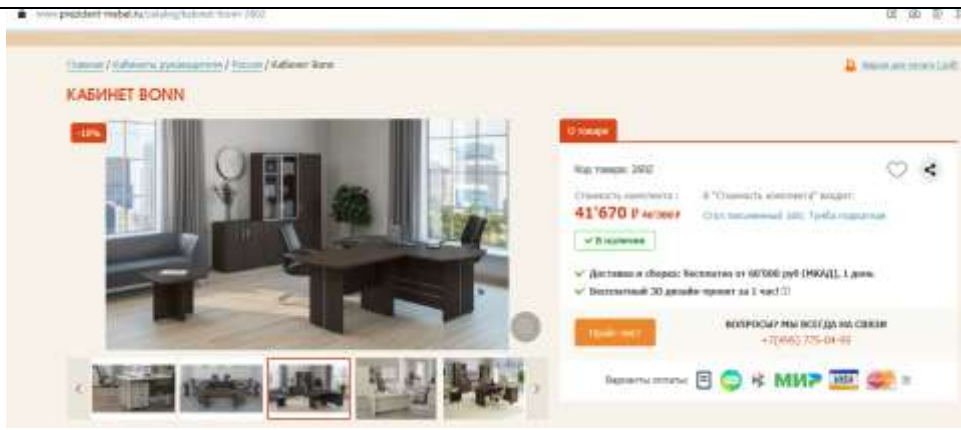
119	Монитор видеодомофона Gardi	Монитор видеодомофона Gardi	12662	<a href="https://www.xbook.ru/bezopasnost/domofonnye-sistemy/domofony/videodomofony/monitor-videodomofona-s-pamyatyu/gardi/gardi-max-tel-v2(chernyy) в Москве">https://www.xbook.ru/bezopasnost/domofonnye-sistemy/domofony/videodomofony/monitor-videodomofona-s-pamyatyu/gardi/gardi-max-tel-v2(chernyy) в Москве</a>	
120	Стойка ресепшн (бело-коричневый)	Стойка ресепшн (бело-коричневый)	18730	<a href="http://nizhnevartovsk.aelitaholding.ru/mebel-dlya-ofisa/stoyki-resepshn">nizhnevartovsk.aelitaholding.ru/mebel-dlya-ofisa/stoyki-resepshn</a>	






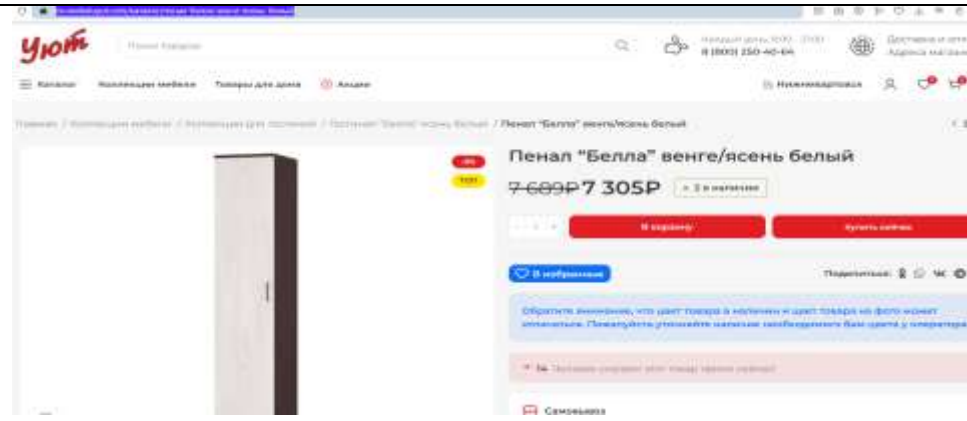
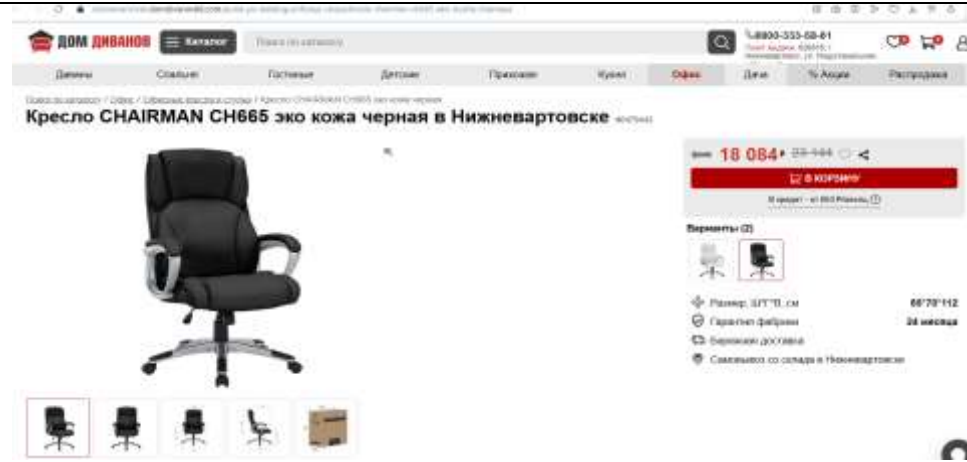

121	Тумба для документов полуоткрытая	Тумба для документов полуоткрытая	8681	<a href="https://www.kvorus.ru/catalog/ofisnaya-mebel/shkafy/shkaf-dlya-dokumentov-direktor-shirokiy-poluotkrytyy.html">https://www.kvorus.ru/catalog/ofisnaya-mebel/shkafy/shkaf-dlya-dokumentov-direktor-shirokiy-poluotkrytyy.html</a> - <a href="https://www.kvorus.ru/catalog/ofisnaya-mebel/shkafy/shkaf-dlya-dokumentov-direktor-shirokiy-poluotkrytyy.html">none dvc desktop geo_Нижневартовск&amp;utm_term=45971133366&amp;ybaip=1&amp;yclid=427208471764795391</a>	 <p>Шкаф для документов широкий полуоткрытый</p> <p>Габариты: Ш*Г*В — 1254*450*2 010 мм</p> <p>Описание: Толщина листа ДСП 18 мм, цвет - Дуб Сонома. 3 вращающихся полки, одна арочная. 5 отделений, шкаф снабжен регулирующими опорами.</p> <p>8 681 p.</p> <p>Сумма: 8 681 p.</p>
122	Шкаф для документов закрытый со стеклянными дверцами	Шкаф для документов закрытый со стеклянными дверцами	31053	<a href="https://www.uniti96.ru/shkaf-vysokiy-so-steklom-zadnyaya-stenka-ldsp-wing-wn-711-ol-ol-al-dub-svetlyy">https://www.uniti96.ru/shkaf-vysokiy-so-steklom-zadnyaya-stenka-ldsp-wing-wn-711-ol-ol-al-dub-svetlyy</a>	 <p>Шкаф высокий со стеклом, задняя стенка ЛДСП Wing WN.711.OL.OL.AL, Дуб светлый</p> <p>31 053 p.</p> <p>Купить в 1 клик</p> <p>Купить</p>

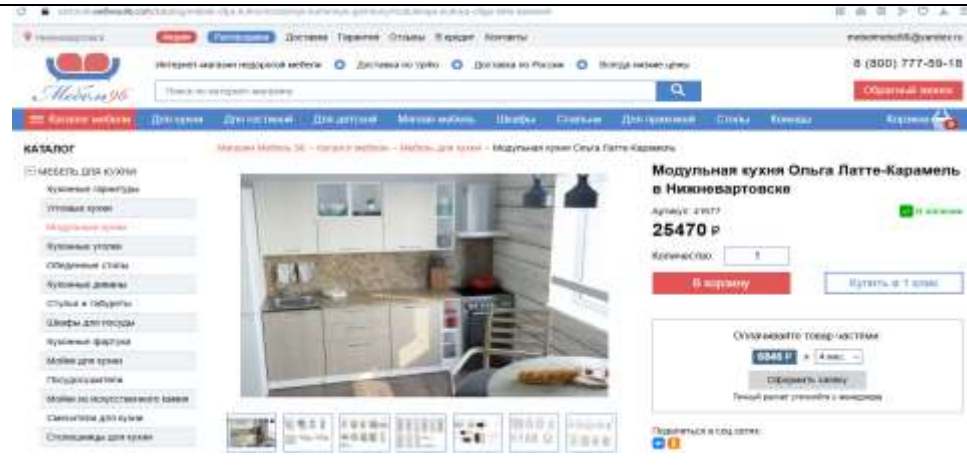

123	Тумба типа комод (темный дуб)	Тумба типа комод (темный дуб)	4150	<a href="https://m-mebel.ru/product/tp-02-tumba-prikrovatnaya-ldsp-dub-sonoma/?ysclid=mha6gi7qca222127611">https://m-mebel.ru/product/tp-02-tumba-prikrovatnaya-ldsp-dub-sonoma/?ysclid=mha6gi7qca222127611</a>	
124	Шкаф закрытый (темный дуб)	Шкаф закрытый (темный дуб)	12620	<a href="https://nizhnevartovsk.magazinmebel.ru/s-hkaf-kupe-evro-venge-belfort">https://nizhnevartovsk.magazinmebel.ru/s-hkaf-kupe-evro-venge-belfort</a>	

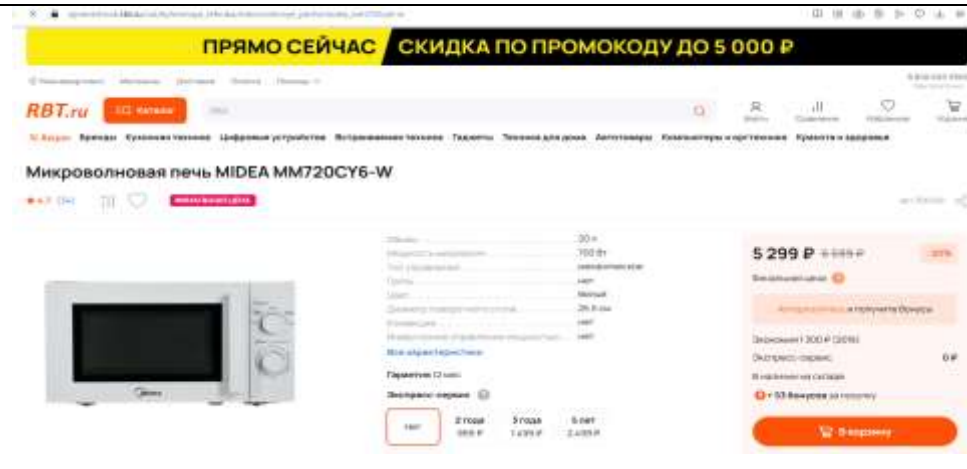

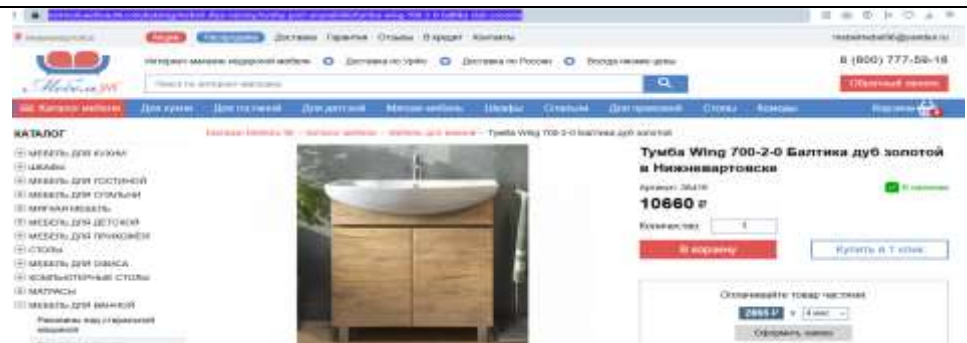


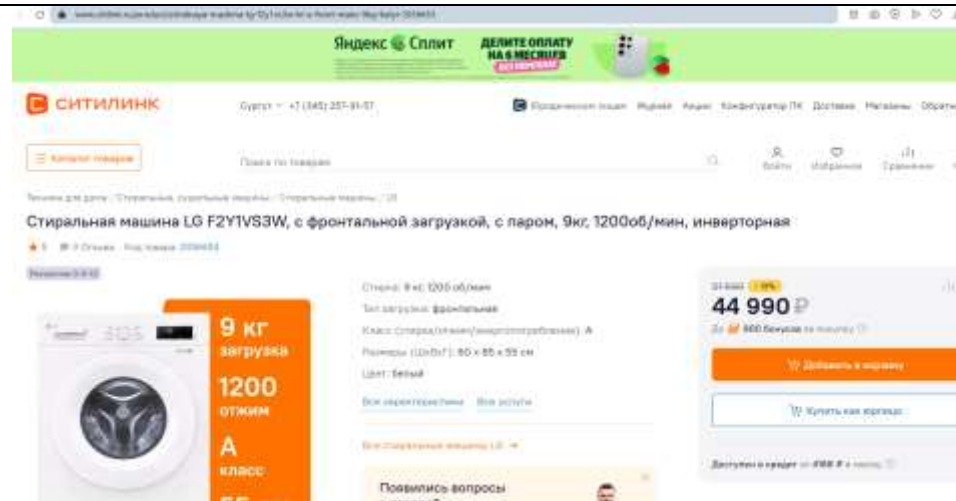
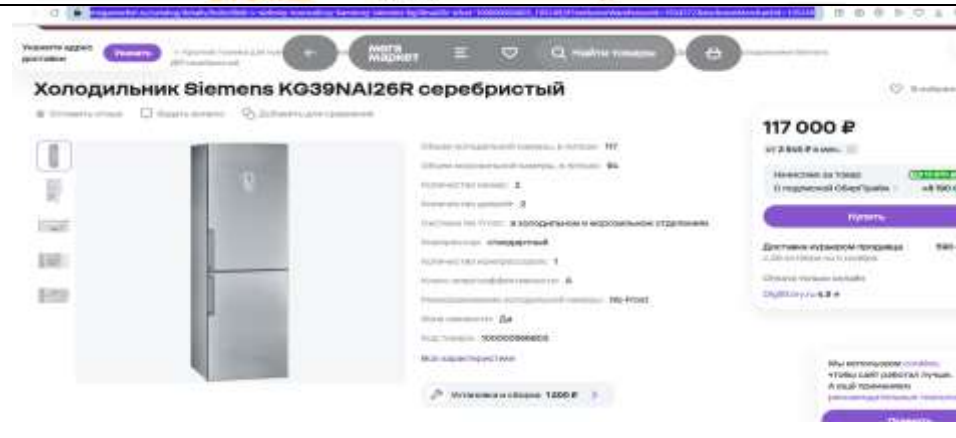
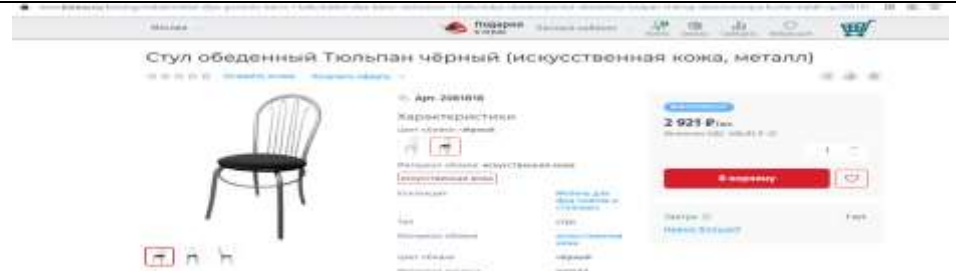
125	Доска магнитно-маркерная	Доска магнитно-маркерная	3699	<a href="https://www.dns-shop.ru/product/b22a4f5127d7ed20/doska-magnitno-markernaa-aceline-bw-100150">https://www.dns-shop.ru/product/b22a4f5127d7ed20/doska-magnitno-markernaa-aceline-bw-100150</a>	
126	Стол для руководителя т-образный (темный орех)	Стол для руководителя т-образный (темный орех)	41670	<a href="https://www.prezident-mebel.ru/catalog/kabinet-bonn-2602">https://www.prezident-mebel.ru/catalog/kabinet-bonn-2602</a>	

127	Тумба с ящиками для стола руководителя (темный орех)	Тумба с ящиками для стола руководителя (темный орех)	5710	<a href="https://m.onlinetrade.ru/catalog/shkafy_tumby_prikovatnye_stoliki_v_detskuyu-c3850/polini/tumba_polini_kids_mirum_na_kolesakh_40kh55_sm_belyy-grafit">https://m.onlinetrade.ru/catalog/shkafy_tumby_prikovatnye_stoliki_v_detskuyu-c3850/polini/tumba_polini_kids_mirum_na_kolesakh_40kh55_sm_belyy-gr</a>	
128	Тумба на колесиках для системного блока (светло синий)	Тумба на колесиках для системного блока (светло синий)	2256	<a href="https://zakazat-mebel.ru/catalog/ofisnaya-mebel/ofisnaya-mebel-ofisnye-stoly/podstavki-%25B8%25D1%2582%25D1%258C">https://zakazat-mebel.ru/catalog/ofisnaya-mebel/ofisnaya-mebel-ofisnye-stoly/podstavki-%25B8%25D1%2582%25D1%258C</a>	
129	Шкаф закрытый со стеклянными дверцами	Шкаф закрытый со стеклянными дверцами	9300	<a href="https://partazakaz.ru/shkaf-shirokij-zakrytyj-so-steklom-2010h860h450/?position=27&amp;yclid=16002497353629302783">https://partazakaz.ru/shkaf-shirokij-zakrytyj-so-steklom-2010h860h450/?position=27&amp;yclid=16002497353629302783</a>	

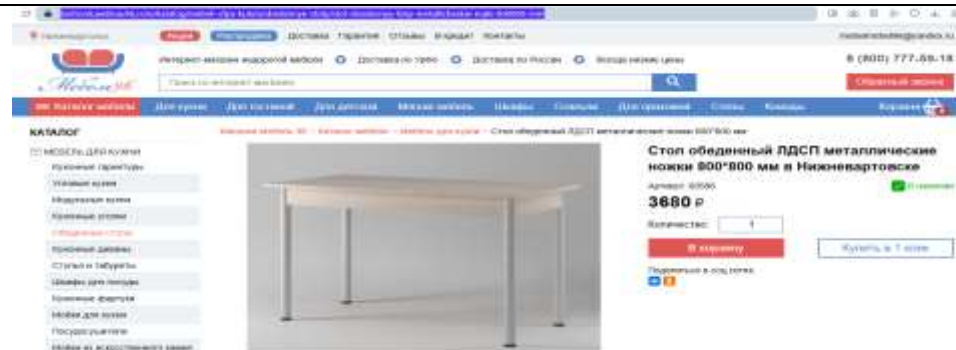
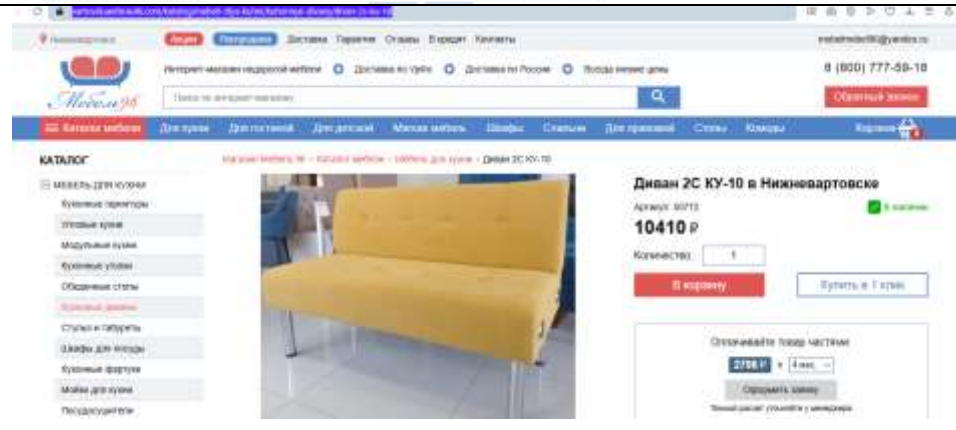
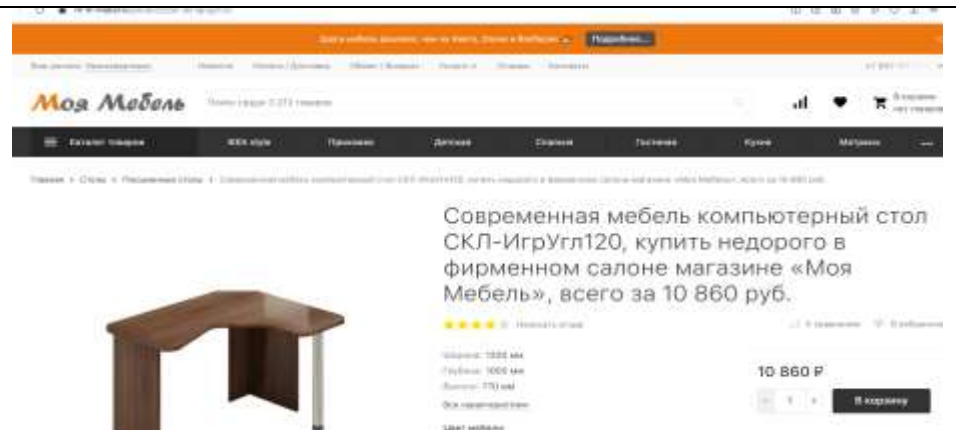
130	Шкаф одностворчатый	Шкаф одностворчатый	7305	<a href="https://nv.mebeluyut.com/каталог/пенал-белла-венге-ясень-белый">https://nv.mebeluyut.com/каталог/пенал-белла-венге-ясень-белый</a>	
131	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	18084	<a href="https://nizhnevartovsk.domdivanov86.com/poisk-po-katalogu/ofisnye-stulya/kreslo-chairman-ch665-eko-kozha-chnaya">https://nizhnevartovsk.domdivanov86.com/poisk-po-katalogu/ofisnye-stulya/kreslo-chairman-ch665-eko-kozha-chnaya</a>	
132	Тумба с ящиками	Тумба с ящиками	5710	<a href="https://m.onlinetrade.ru/catalogue/shkafy_tumby_prikrovatnye_stoliki_v_detskuyu-c3850/polini/tumba-polini_kids_mirum_na_kolesakh_40x55_sm_belyy-grafit">https://m.onlinetrade.ru/catalogue/shkafy_tumby_prikrovatnye_stoliki_v_detskuyu-c3850/polini/tumba-polini_kids_mirum_na_kolesakh_40x55_sm_belyy-grafit</a>	

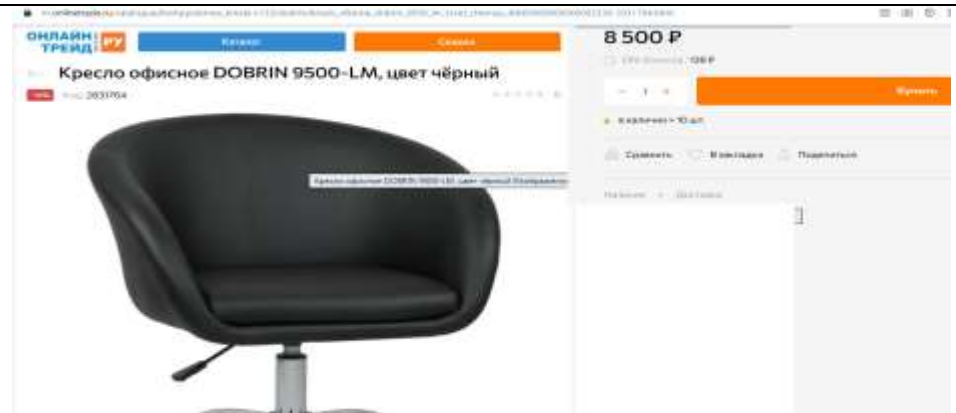

133	Кухонный гарнитур: стол кухонный 2 шт., навесной шкаф 2 шт. (оранжевый фасад)	Кухонный гарнитур: стол кухонный 2 шт., навесной шкаф 2 шт. (оранжевый фасад)	25470	<a href="https://vartovsk.meбель96.com/katalog/mebeli-dlya-kuhni/modulinye-kuhonnye-garnitury/modulinaya-kuhnya-oliga-latte-karameli">https://vartovsk.meбель96.com/katalog/mebeli-dlya-kuhni/modulinye-kuhonnye-garnitury/modulinaya-kuhnya-oliga-latte-karameli</a>	
134	Плита электрическая четырёхкомфорочная ВЕКО	Плита электрическая четырёхкомфорочная ВЕКО	21950	<a href="https://www.eldorado.ru/cat/detail/elektricheskaya-plita-beko-ffse57114gs-590327038">https://www.eldorado.ru/cat/detail/elektricheskaya-plita-beko-ffse57114gs-590327038</a>	

135	СВЧ-печь Midea 20 л, 700 Вт	СВЧ-печь Midea 20 л, 700 Вт	5299	<a href="https://nijnevarтовск.rbt.ru/cat/kuhonnaya_tehnika/mikrovolnovye_pechi/midea_mm720cy6-w/?utm_referrer=https%3a%2f%2fyandex">https://nijnevarтовск.rbt.ru/cat/kuhonnaya_tehnika/mikrovolnovye_pechi/midea_mm720cy6-w/?utm_referrer=https%3a%2f%2fyandex</a>	
136	Водонагреватель электрический Electrolux	Водонагреватель электрический Electrolux	27990	<a href="http://www.vseinstrumenti.ru/product/vodonagrevatel-electrolux-ewh-50-smartinverter-ns-content=17169784295&amp;utm_term=ST:ssearch S:none AP:no PT:premium P:3 DT:desktop RI:1091 CI:78490950 GI:5618346660 PI:205618346660 AI:17169784295 RT:205618346660 KW:---autot">www.vseinstrumenti.ru/product/vodonagrevatel-electrolux-ewh-50-smartinverter-ns-content=17169784295&amp;utm_term=ST:ssearch S:none AP:no PT:premium P:3 DT:desktop RI:1091 CI:78490950 GI:5618346660 PI:205618346660 AI:17169784295 RT:205618346660 KW:---autot</a>	
137	Закрытая тумба с раковиной	Закрытая тумба с раковиной	10660	<a href="https://vartovsk.mebel96.com/katalog/mebeli-dlya-vannoy/tumby-pod-umyvaliniki/tumba-wing-700-2-0-baltika-dub-sonoma">https://vartovsk.mebel96.com/katalog/mebeli-dlya-vannoy/tumby-pod-umyvaliniki/tumba-wing-700-2-0-baltika-dub-sonoma</a>	


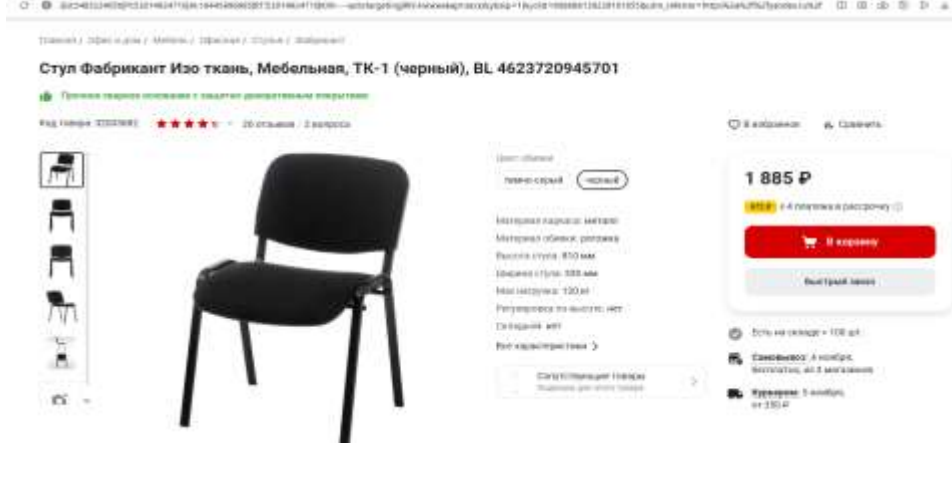
138	Стиральная машина LG, загрузка 9 кг	Стиральная машина LG, загрузка 9 кг	44990	Стиральная машина LG, загрузка 9 кг	
139	Холодильник двухкамерный Siemens	Холодильник двухкамерный Siemens	117000	<a href="https://megamarket.ru/catalog/details/holodilnik-s-nizhney-morozilnoy-kameroj-siemens-kg39nai26r-silver-100000566803_105249/#?exclusiveWarehouseId=1934372&amp;exclusiveMerchantId=105249">https://megamarket.ru/catalog/details/holodilnik-s-nizhney-morozilnoy-kameroj-siemens-kg39nai26r-silver-100000566803_105249/#?exclusiveWarehouseId=1934372&amp;exclusiveMerchantId=105249</a>	
140	Стул кухонный с железной спинкой	Стул кухонный с железной спинкой	2921	<a href="https://www.komus.ru/catalog/mebel/mebel-dlya-gostinit-barov-i-kafe/mebel-chermyj-iskusstvennaya-kozha-metall-p/2081818/?from=block-316kt-0_2">https://www.komus.ru/catalog/mebel/mebel-dlya-gostinit-barov-i-kafe/mebel-chermyj-iskusstvennaya-kozha-metall-p/2081818/?from=block-316kt-0_2</a>	



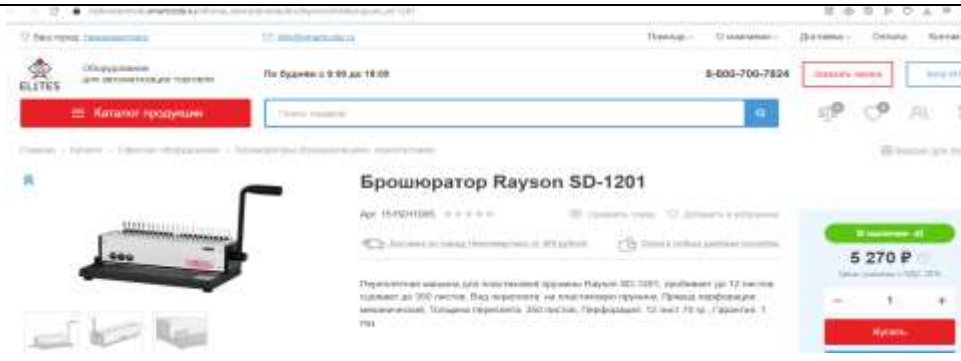





141	Стол на ножках	Стол на ножках	3680	<a href="https://vartovsk.meбель96.com/katalog/mebeli-dlya-kuhni/obedennye-stoly/stol-obedenny-ldsp-metallicheskie-nojki-800800-mm">https://vartovsk.meбель96.com/katalog/mebeli-dlya-kuhni/obedennye-stoly/stol-obedenny-ldsp-metallicheskie-nojki-800800-mm</a>	
142	Диван кухонный	Диван кухонный	10410	<a href="https://vartovsk.meбель96.com/katalog/mebeli-dlya-kuhni/kuhonnnye-divany/divan-2s-ku-10">https://vartovsk.meбель96.com/katalog/mebeli-dlya-kuhni/kuhonnnye-divany/divan-2s-ku-10</a>	
143	Офисный стол угловой	Офисный стол угловой	10860	<a href="https://m-mebel.ru/product/stol-skl-igrugl120">https://m-mebel.ru/product/stol-skl-igrugl120</a>	


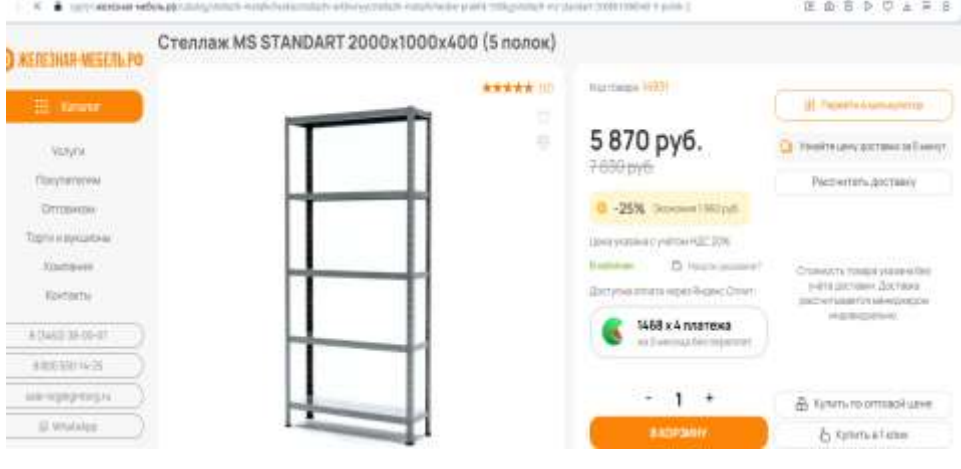
144	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	8500	<a href="https://m.onlinetrade.ru/catalogue/kompyuternye_kresla-c133/dobrin/kreslo_ofisnoe_dobrin_9500_lm_tsvet_chernyy_d000000000000000000002339-2831764.html">https://m.onlinetrade.ru/catalogue/kompyuternye_kresla-c133/dobrin/kreslo_ofisnoe_dobrin_9500_lm_tsvet_chernyy_d000000000000000000002339-2831764.html</a>	
145	Обогреватель масляный Engu	Обогреватель масляный Engu	5017	<a href="https://www.vseinstrumenti.ru/product/maslyanyj-radiator-engy-en-2609-cube-9-sektsij-2-kvt-105812-no PT:premium P:4 DT:desktop RI:1091 CI:117415129 GI:5532381444 PI:54116895447 AI:1865777943500288289 RT:54116895447 KW:---autotargeting RN:Hижневартонск&amp;ybaip=1&amp;yclid=4660370004896645119">https://www.vseinstrumenti.ru/product/maslyanyj-radiator-engy-en-2609-cube-9-sektsij-2-kvt-105812-no PT:premium P:4 DT:desktop RI:1091 CI:117415129 GI:5532381444 PI:54116895447 AI:1865777943500288289 RT:54116895447 KW:---autotargeting RN:Hижневартонск&amp;ybaip=1&amp;yclid=4660370004896645119</a>	

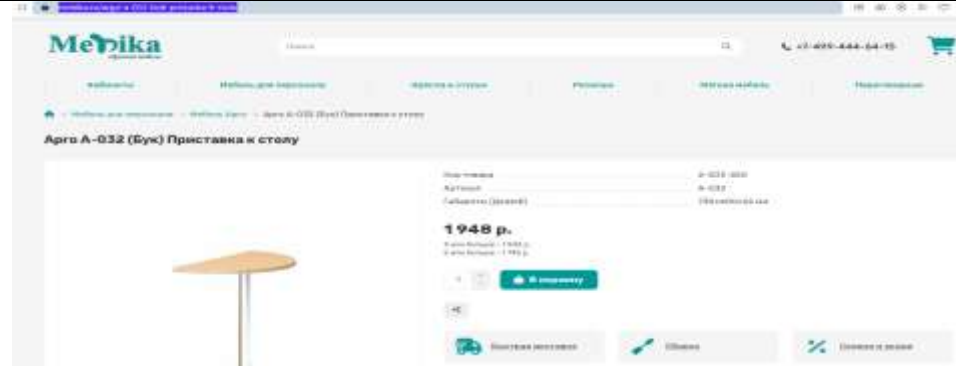
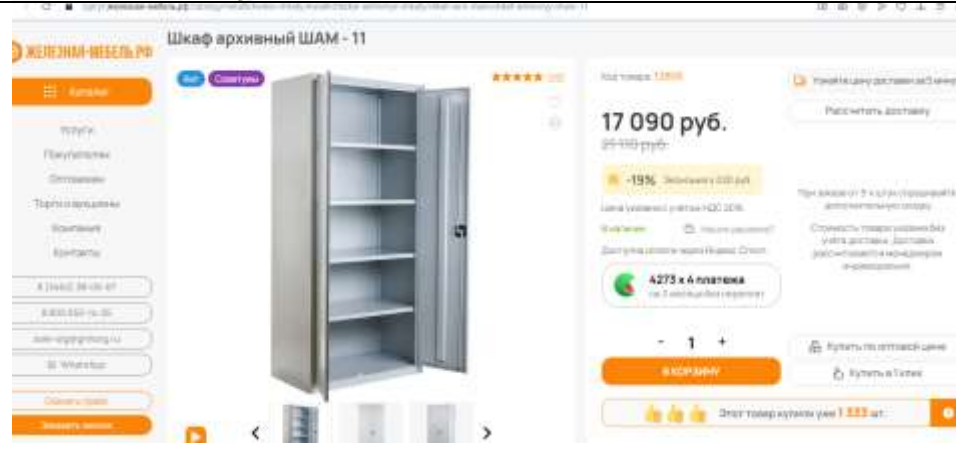
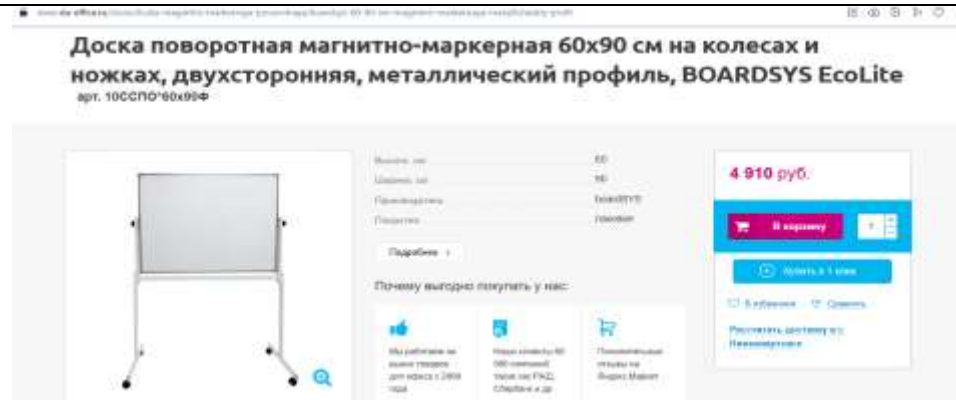


146	Шкаф закрытый двухстворчатый	Шкаф закрытый двухстворчатый	12620	<a href="https://nizhnevartovsk.magazinmebel.ru/shkaf-kupe-evro-venge-belfort">https://nizhnevartovsk.magazinmebel.ru/shkaf-kupe-evro-venge-belfort</a>	
147	Стул ИЗО	Стул ИЗО	1885	<a href="https://www.vseinstrumenti.ru/product/stul-fabrikant-izo-tkan-1-13870235">https://www.vseinstrumenti.ru/product/stul-fabrikant-izo-tkan-1-13870235</a>	

148	Шкаф полуоткрытый	Шкаф полуоткрытый	8681	<a href="https://www.kvorus.ru/catalog/ofisnaya-mebel/shkafyi/shkaf-">https://www.kvorus.ru/catalog/ofisnaya-mebel/shkafyi/shkaf-</a> <a href="https://www.kvorus.ru/catalog/ofisnaya-mebel/shkafyi/shkaf-dlya-dokumentov-direktor-shirokiy-poluotkrytyy.html">https://www.kvorus.ru/catalog/ofisnaya-mebel/shkafyi/shkaf-dlya-dokumentov-direktor-shirokiy-poluotkrytyy.html</a>	
149	Тумба высокая со стеклянными дверцами	Тумба высокая со стеклянными дверцами	31053	<a href="https://www.uniti96.ru/shkaf-vysokiy-so-steklom-zadnyaya-stenka-ldsp-wing-wn-711-ol-ol-al-dub-svetlyy">https://www.uniti96.ru/shkaf-vysokiy-so-steklom-zadnyaya-stenka-ldsp-wing-wn-711-ol-ol-al-dub-svetlyy</a>	
150	Переpletная машина Rayson SD-1201	Переpletная машина Rayson SD-1201	5270	<a href="https://nizhnevartovsk.smartcode.ru/ofisnoe-oborudovanie/brosyurovshchiki/rayson_sd-1201?ysclid=mhah38lonc485963228">https://nizhnevartovsk.smartcode.ru/ofisnoe-oborudovanie/brosyurovshchiki/rayson_sd-1201?ysclid=mhah38lonc485963228</a>	

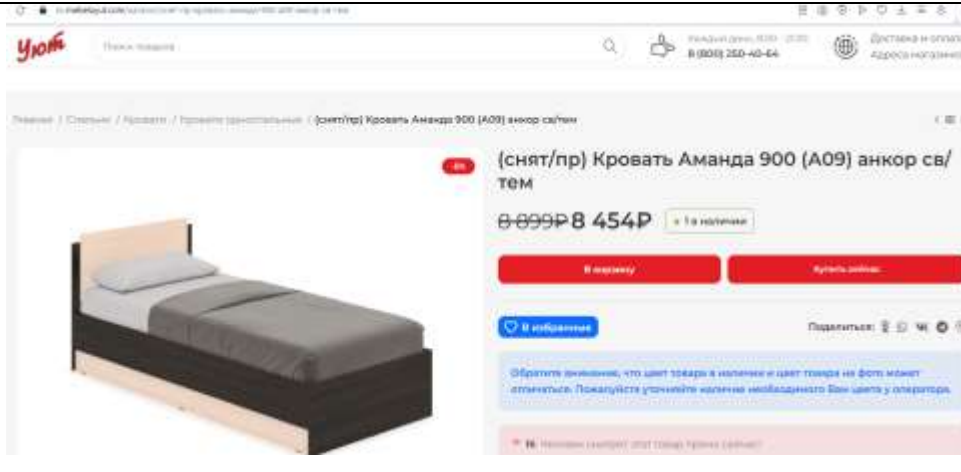
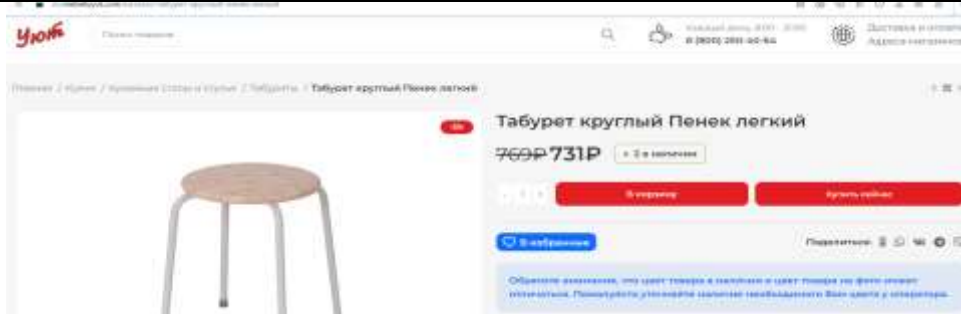

151	Шкаф «Практик» металлический для одежды двухстворчатый	Шкаф «Практик» металлический для одежды двухстворчатый	13372	<a href="https://nizhnevartovsk.mebelf.com/catalog/shkafy-metallicheskie/shkafy-dlya-odezhdy/shkafy-metallicheskie-dlya-odezhdy-praktik/shkafy-dlya-odezhdy-metallicheskie-dvukhseksionnye-praktik/shkaf-metallicheskiy-dlya-odezhdy-praktik-ls-21-60">https://nizhnevartovsk.mebelf.com/catalog/shkafy-metallicheskie/shkafy-dlya-odezhdy/shkafy-metallicheskie-dlya-odezhdy-praktik/shkafy-dlya-odezhdy-metallicheskie-dvukhseksionnye-praktik/shkaf-metallicheskiy-dlya-odezhdy-praktik-ls-21-60</a>	
152	Тумба на колесиках для системного блока	Тумба на колесиках для системного блока	2256	<a href="https://zakazat-mebel.ru/catalog/ofisnaya-mebel/ofisnaya-mebel-ofisnye-stoly/podstavki-%25B8%25D1%2582%25D1%258C">https://zakazat-mebel.ru/catalog/ofisnaya-mebel/ofisnaya-mebel-ofisnye-stoly/podstavki-%25B8%25D1%2582%25D1%258C</a>	
153	Стол офисный прямоугольный	Стол офисный прямоугольный	3830	<a href="https://m-mebel.ru/product/stol-pismenny-dlya-shkolnika-sp-15-siti-ldsp-grafit-korpus-dub-kraft-zolotoy">https://m-mebel.ru/product/stol-pismenny-dlya-shkolnika-sp-15-siti-ldsp-grafit-korpus-dub-kraft-zolotoy</a>	

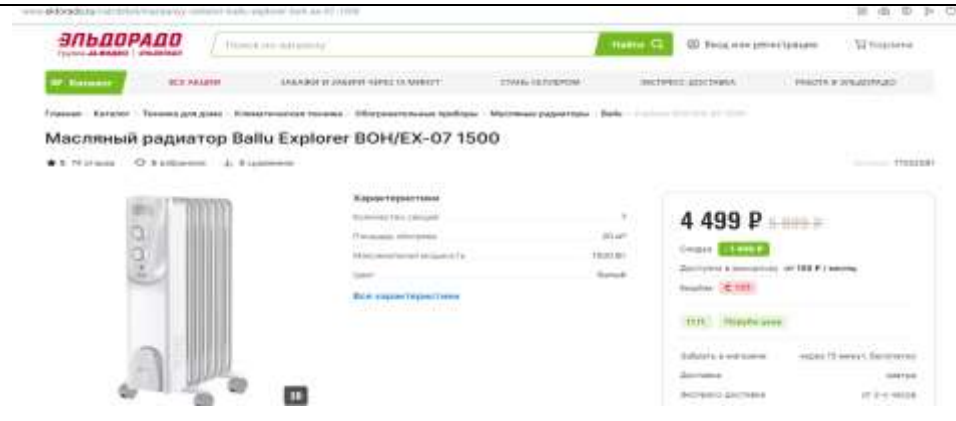
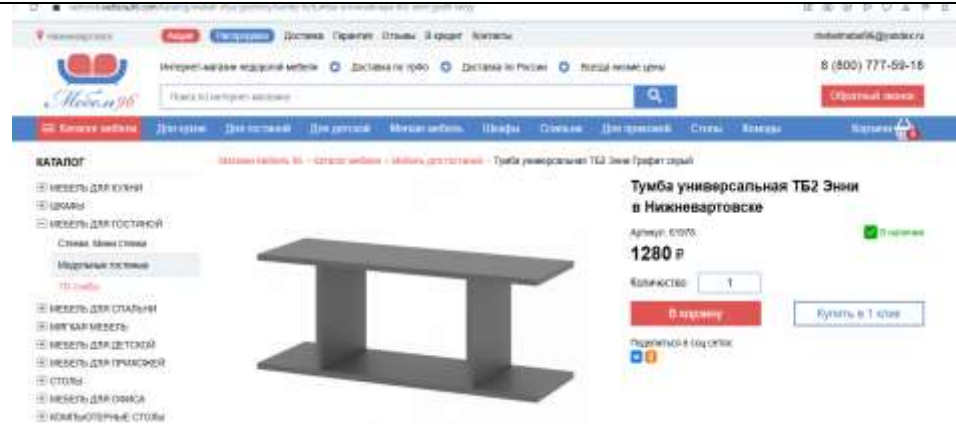
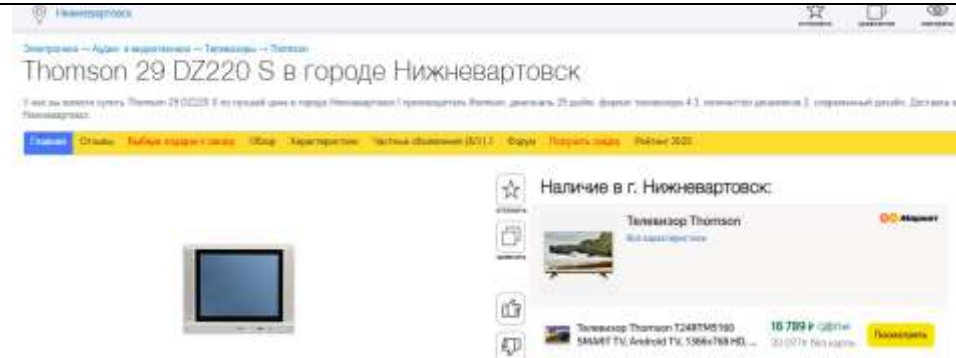
154	Шкаф металлический двухсекционный	Шкаф металлический двухсекционный	13372	<a href="https://nizhnevartovsk.mebel.com/catalog/shkafy-metallicheskie/shkafy-dlya-odezhdy/shkafy-metallicheskie-dlya-odezhdy-praktik/shkafy-dlya-odezhdy-metallicheskie-dvukhseksionnye-praktik/shkaf-metallicheskiy-dlya-odezhdy-praktik-ls-21-60">https://nizhnevartovsk.mebel.com/catalog/shkafy-metallicheskie/shkafy-dlya-odezhdy/shkafy-metallicheskie-dlya-odezhdy-praktik/shkafy-dlya-odezhdy-metallicheskie-dvukhseksionnye-praktik/shkaf-metallicheskiy-dlya-odezhdy-praktik-ls-21-60</a>	
155	Стеллаж металлический, 5 полок	Стеллаж металлический, 5 полок	5870	<a href="https://сургут.железная-мебель.рф/catalog/stellazhi-metallicheskie/stellazhi-arkhivnye/stellazhi-metallicheskie-praktik-500kg/stellazh-ms-standart-200kh100kh40-5-polok-2/?utm_medium=feed&amp;utm_campaign=Товарный+фид+в+Сургуте&amp;ybaip=1&amp;yclid=8547061092107419647">https://сургут.железная-мебель.рф/catalog/stellazhi-metallicheskie/stellazhi-arkhivnye/stellazhi-metallicheskie-praktik-500kg/stellazh-ms-standart-200kh100kh40-5-polok-2/?utm_medium=feed&amp;utm_campaign=Товарный+фид+в+Сургуте&amp;ybaip=1&amp;yclid=8547061092107419647</a>	

156	Брифинг-приставка к офисному столу на ножке	Брифинг-приставка к офисному столу на ножке	1948	<a href="https://mebika.ru/arg-o-a-032-buk-pristavka-k-stolu">https://mebika.ru/arg-o-a-032-buk-pristavka-k-stolu</a>	
157	Сейф металлический с ключевым замком	Сейф металлический с ключевым замком	17090	<a href="https://сургут.железная-мебель.рф/catalog/metallicheskie-shkafy/metallicheskie-arkhivnye-shkafy/shkaf-serii-sham/shkaf-arkhivnyy-sham-11/?utm_medium=fed&amp;utm_campaign=Товарный+фид+в+Сургуте&amp;ybaip=1&amp;yclid=17063384233362849791">https://сургут.железная-мебель.рф/catalog/metallicheskie-shkafy/metallicheskie-arkhivnye-shkafy/shkaf-serii-sham/shkaf-arkhivnyy-sham-11/?utm_medium=fed&amp;utm_campaign=Товарный+фид+в+Сургуте&amp;ybaip=1&amp;yclid=17063384233362849791</a>	
158	Доска магнитно-маркерная	Доска магнитно-маркерная	4910	<a href="https://www.da-office.ru/store/doska-magnitno-markernaja-povorotnaja/boardsys-60-skiy-profil/?aya-metallicheskiy-profil&amp;utm_campaign=72657291-4868355016&amp;r1&amp;yclid=5639971793364844543">https://www.da-office.ru/store/doska-magnitno-markernaja-povorotnaja/boardsys-60-skiy-profil/?aya-metallicheskiy-profil&amp;utm_campaign=72657291-4868355016&amp;r1&amp;yclid=5639971793364844543</a>	

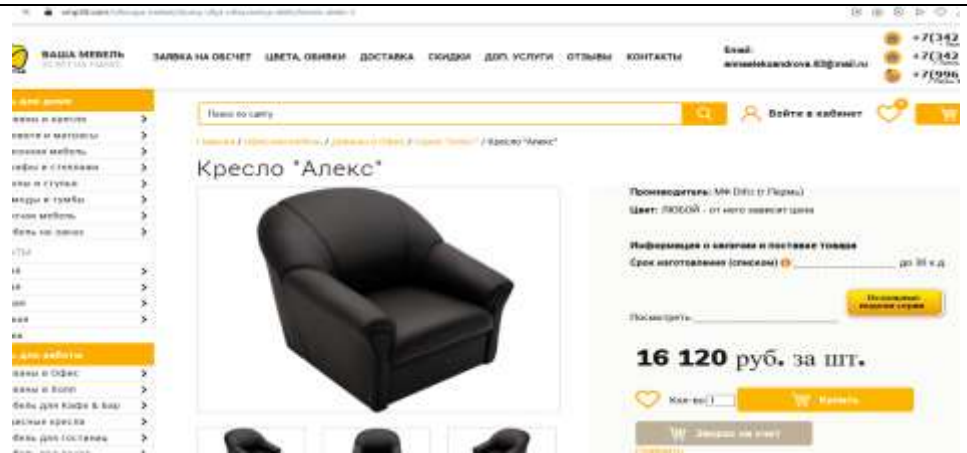




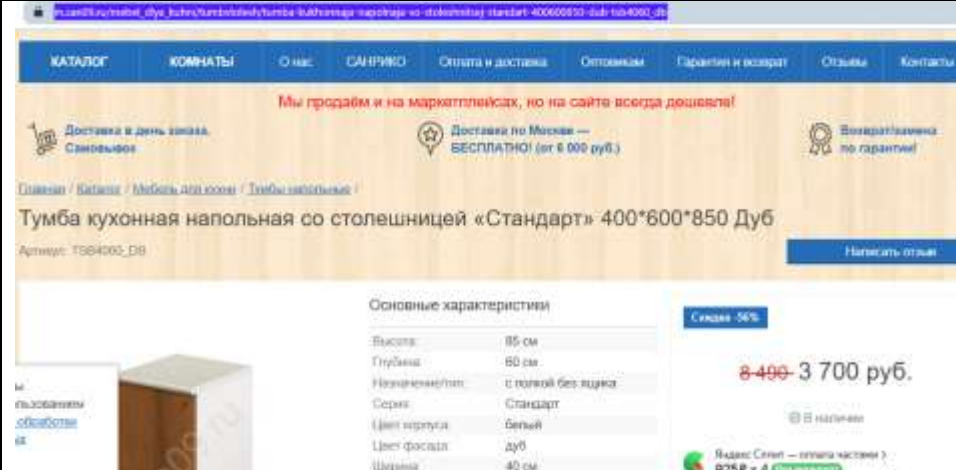


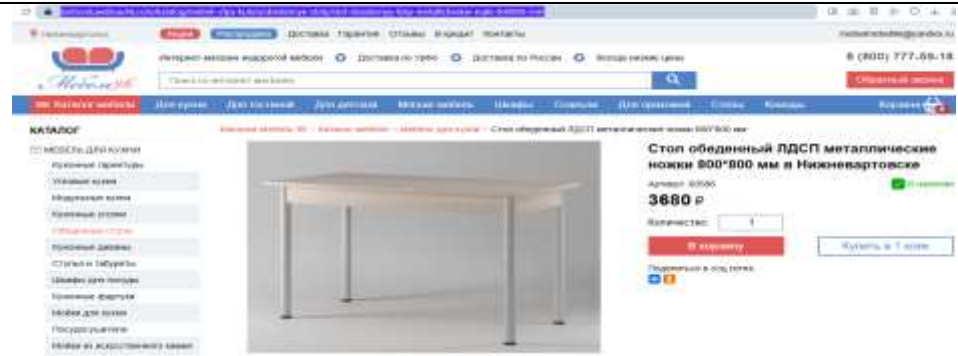

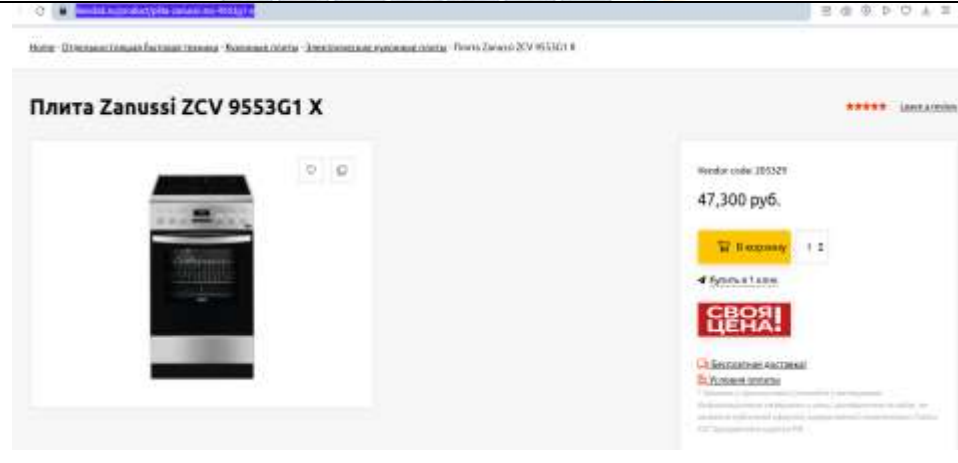
162	Кровать односпальная	Кровать односпальная	8454	<a href="https://nv.mebeluyut.com/каталог/снят-пр-кровать-аманда-900-a09-анкор-св-тем">https://nv.mebeluyut.com/каталог/снят-пр-кровать-аманда-900-a09-анкор-св-тем</a>	
163	Табуретка на ножках	Табуретка на ножках	731	<a href="https://nv.mebeluyut.com/каталог/табурет-круглый-пенек-легкий">https://nv.mebeluyut.com/каталог/табурет-круглый-пенек-легкий</a>	
164	Тумба полуоткрытая с ящиками	Тумба полуоткрытая с ящиками	3460	<a href="https://mebel-ok.com/katalog/korpus/komtumb/tumbi/tumbi_351.html?utm_medium=organic&amp;utm_source=yandex-smartcamera">https://mebel-ok.com/katalog/korpus/komtumb/tumbi/tumbi_351.html?utm_medium=organic&amp;utm_source=yandex-smartcamera</a>	


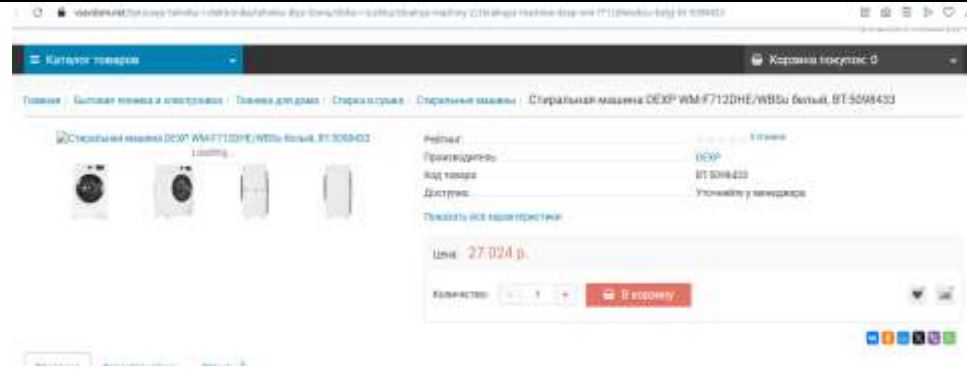
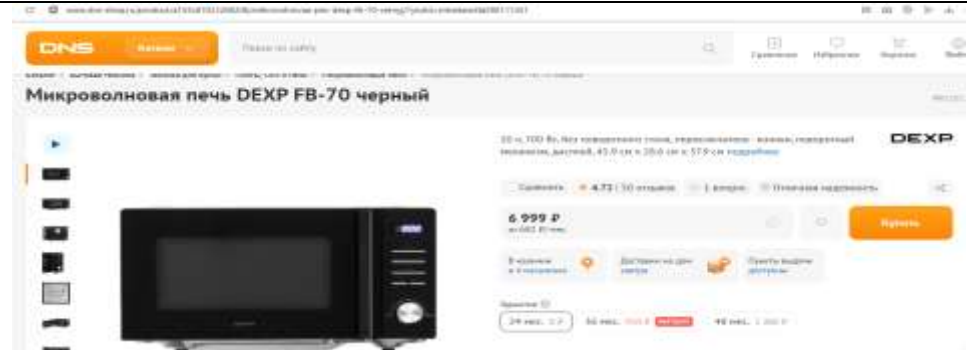
165	Обогреватель масляный Ballu	Обогреватель масляный Ballu	4499	<a href="https://www.eldorado.ru/cat/detail/maslyanyy-radiator-ballu-explorer-boh-ex-07-1500">https://www.eldorado.ru/cat/detail/maslyanyy-radiator-ballu-explorer-boh-ex-07-1500</a>	
166	Подставка под телевизор деревянная	Подставка под телевизор деревянная	1280	<a href="https://vartovsk.meбель96.com/katalog/mebeli-dlya-gostinoy/tumba-tv/universalinaya-tb2-enni-grafit-seryy">https://vartovsk.meбель96.com/katalog/mebeli-dlya-gostinoy/tumba-tv/universalinaya-tb2-enni-grafit-seryy</a>	
167	Телевизор Thomson 29DZ220S	Телевизор Thomson 29DZ220S	16789	<a href="https://nizhnevartovsk.diamond-electric.ru/catalog/1803973?ysclid=mhaib2xpze6779599">https://nizhnevartovsk.diamond-electric.ru/catalog/1803973?ysclid=mhaib2xpze6779599</a>	


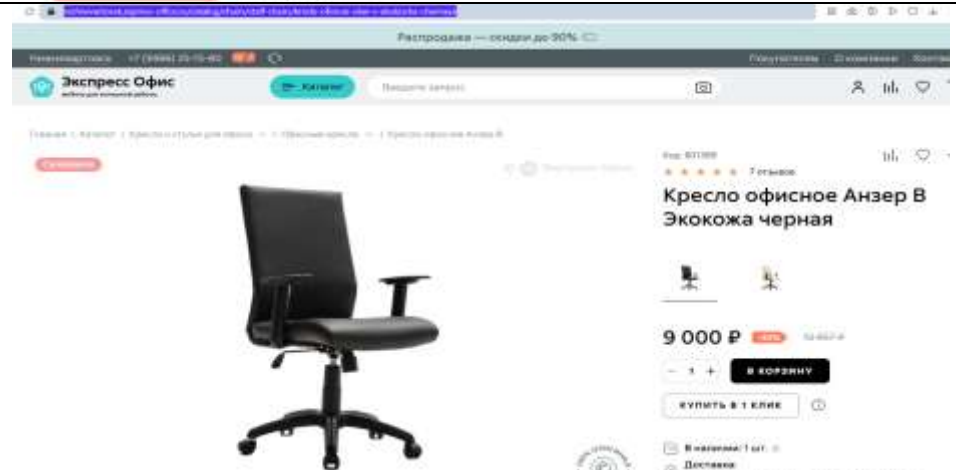


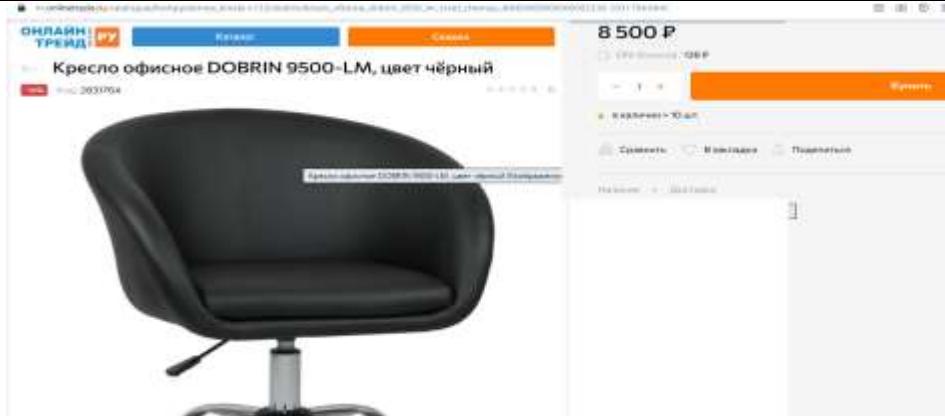
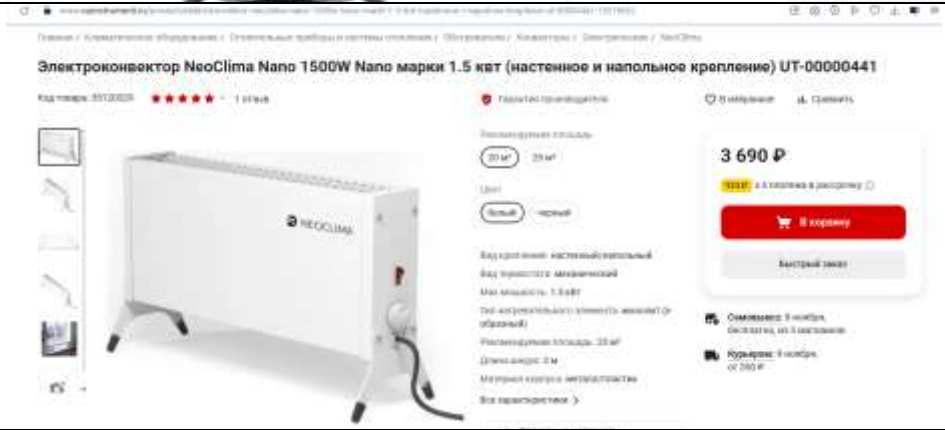
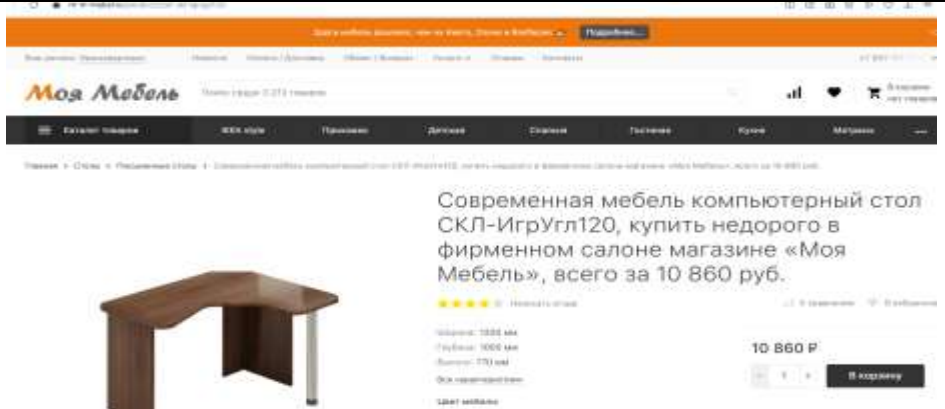
168	Кресло стационарное (синий)	Кресло стационарное (синий)	16120	<a href="https://vmp59.com/ofisnaya-mebel/divany-dlya-ofisa/seriya-aleks/kreslo-aleks-2">https://vmp59.com/ofisnaya-mebel/divany-dlya-ofisa/seriya-aleks/kreslo-aleks-2</a>	
169	Тумба с ящиками	Тумба с ящиками	7143	<a href="https://www.kvorus.ru/catalog/shkolnaya-mebel/uchitelskie-stolyi/tumba-vyiktnaya-direktor-4-yashika.html?utm_source=yd&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=yd_dm_tk_trf_kvorus_school_totsite&amp;utm_content=tid 45971133366_45971133366 cid 90545890 gid 5239983387 aid 14588240421 adp no pos premium1 src search_none dvc desktop geo_Нижневартовск&amp;utm_term=45971133366&amp;ybaip=1&amp;yclid=7331160596776484863">https://www.kvorus.ru/catalog/shkolnaya-mebel/uchitelskie-stolyi/tumba-vyiktnaya-direktor-4-yashika.html?utm_source=yd&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=yd_dm_tk_trf_kvorus_school_totsite&amp;utm_content=tid 45971133366_45971133366 cid 90545890 gid 5239983387 aid 14588240421 adp no pos premium1 src search_none dvc desktop geo_Нижневартовск&amp;utm_term=45971133366&amp;ybaip=1&amp;yclid=7331160596776484863</a>	

170	Шкаф полуоткрытый	Шкаф полуоткрытый	8681	<a href="https://www.kvorus.ru/catalog/ofisnaya-mebel/shkafyi/shkaf-dlya-dokumentov-shirokij-poluotkrytyj.html">https://www.kvorus.ru/catalog/ofisnaya-mebel/shkafyi/shkaf-dlya-dokumentov-shirokij-poluotkrytyj.html</a> none dvc desktop geo_Нижневартовск&utm_term=45971133366&ybaip=1&yclid=427208471764795391	 <p>Шкаф для документов широкий полуоткрытый</p> <p>Габариты: Ш*Г*В — 1254*450*2 010 мм</p> <p>Описание: Толщина листа ДСП 18 мм, цвет: Дуб Сонома. 3 выдвижных полки, одна ярусная, 5 отделений, шкаф снабжен регулирующими опорами.</p> <p>8 681 p.</p> <p>Сумма: 8 681 p.</p>														
171	Тумба кухонная с ящиками (оранжевый фасад)	Тумба кухонная с ящиками (оранжевый фасад)	3700	<a href="https://m.san09.ru/mebel_dlya_kuhni/tumbastolesh/tumbakukhonnaja-napolnaja-so-stoleshnitsej-standart-400600850-dub-ts4060_db">https://m.san09.ru/mebel_dlya_kuhni/tumbastolesh/tumbakukhonnaja-napolnaja-so-stoleshnitsej-standart-400600850-dub-ts4060_db</a>	 <p>Тумба кухонная напольная со столешницей «Стандарт» 400*600*850 Дуб</p> <p>Артикул: TS4060_DB</p> <p>Основные характеристики</p> <table> <tr> <td>Высота:</td> <td>85 см</td> </tr> <tr> <td>Глубина:</td> <td>60 см</td> </tr> <tr> <td>Назначение/тип:</td> <td>с полкой без ящика</td> </tr> <tr> <td>Серия:</td> <td>Стандарт</td> </tr> <tr> <td>Цвет корпуса:</td> <td>белый</td> </tr> <tr> <td>Цвет фасада:</td> <td>дуб</td> </tr> <tr> <td>Шероховатость:</td> <td>40 см</td> </tr> </table> <p>8-490-3 700 руб.</p>	Высота:	85 см	Глубина:	60 см	Назначение/тип:	с полкой без ящика	Серия:	Стандарт	Цвет корпуса:	белый	Цвет фасада:	дуб	Шероховатость:	40 см
Высота:	85 см																		
Глубина:	60 см																		
Назначение/тип:	с полкой без ящика																		
Серия:	Стандарт																		
Цвет корпуса:	белый																		
Цвет фасада:	дуб																		
Шероховатость:	40 см																		

172	Стол кухонный на ножках	Стол кухонный на ножках	3680	<a href="https://vartovsk.meбель96.com/katalog/mebeli-dlya-kuhni/obedennye-stoly/stol-obedenny-ldsp-metallicheskie-nojki-800800-mm">https://vartovsk.meбель96.com/katalog/mebeli-dlya-kuhni/obedennye-stoly/stol-obedenny-ldsp-metallicheskie-nojki-800800-mm</a>	
173	Кухонный гарнитур: шкаф навесной 3 шт., стол кухонный 2 шт., закрытая тумба с раковиной (зеленый фасад)	Кухонный гарнитур: шкаф навесной 3 шт., стол кухонный 2 шт., закрытая тумба с раковиной (зеленый фасад)	25470	<a href="https://vartovsk.meбель96.com/katalog/mebeli-dlya-kuhni/modulinye-kuhonnye-garnitury/modulinay-a-kuhnya-oliga-latte-karameli">https://vartovsk.meбель96.com/katalog/mebeli-dlya-kuhni/modulinye-kuhonnye-garnitury/modulinay-a-kuhnya-oliga-latte-karameli</a>	
174	Плита электрическая четырехкомфорочная Zanussi	Плита электрическая четырехкомфорочная Zanussi	47300	<a href="https://lineclick.ru/product/plita-zanussi-zcv-9553g1-x">https://lineclick.ru/product/plita-zanussi-zcv-9553g1-x</a>	

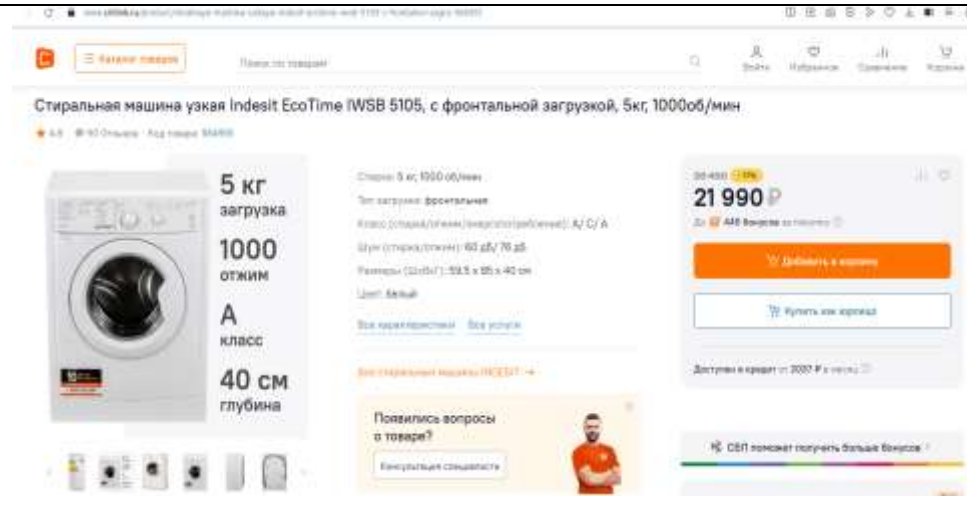

175	Вытяжка Акро (белая)	Вытяжка Акро (белая)	6200	<a href="https://lineclick.ru/product/kaminnaya-vytyazhka-akpo-elegant-turbo-wk-5-60-wh">https://lineclick.ru/product/kaminnaya-vytyazhka-akpo-elegant-turbo-wk-5-60-wh</a>	
176	Стиральная машина DEXP, загрузка 7 кг	Стиральная машина DEXP, загрузка 7 кг	27024	<a href="https://vsevdом.net/bytovaya-tehnika-i-elektronika/tehnika-dlya-doma/stirka-i-sushka/stiralnye-mashiny-2/stiralnaya-mashina-dexp-wm-f712dhewbsu-belyj-bt-5098433">https://vsevdом.net/bytovaya-tehnika-i-elektronika/tehnika-dlya-doma/stirka-i-sushka/stiralnye-mashiny-2/stiralnaya-mashina-dexp-wm-f712dhewbsu-belyj-bt-5098433</a>	
177	СВЧ-печь Dexp (черная)	СВЧ-печь Dexp (черная)	6999	<a href="https://www.dns-shop.ru/product/a153c8702228820b/mikrovolnovaa-pec-dexp-fb-70-chernyj/?ysclid=mhai tam4la590111351">https://www.dns-shop.ru/product/a153c8702228820b/mikrovolnovaa-pec-dexp-fb-70-chernyj/?ysclid=mhai tam4la590111351</a>	

178	Тумба двухстворчатая (темный дуб)	Тумба двухстворчатая (темный дуб)	3460	<a href="https://mebel-ok.com/katalog/korpus/komtumb/tumbi/tumbi_351.html?utm_medium=organic&amp;utm_source=yandex_smartcamera">https://mebel-ok.com/katalog/korpus/komtumb/tumbi/tumbi_351.html?utm_medium=organic&amp;utm_source=yandex_smartcamera</a>	
179	Кресло офисное вращающееся с высокой спинкой	Кресло офисное вращающееся с высокой спинкой	9000	<a href="https://nizhnevartovsk.express-office.ru/catalog/chairs/staff-chairs/kreslo-ofisnoe-olan-v-ekokozha-chernaya">https://nizhnevartovsk.express-office.ru/catalog/chairs/staff-chairs/kreslo-ofisnoe-olan-v-ekokozha-chernaya</a>	

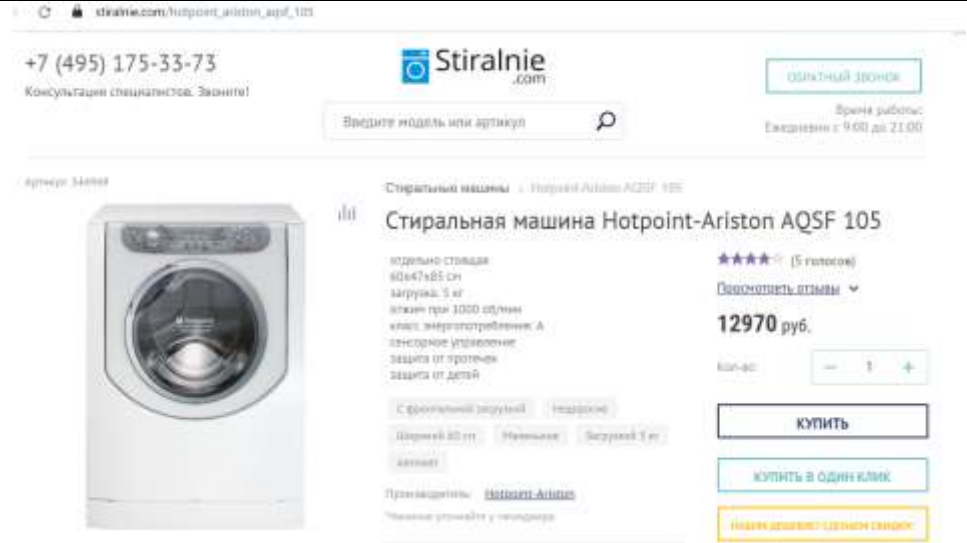
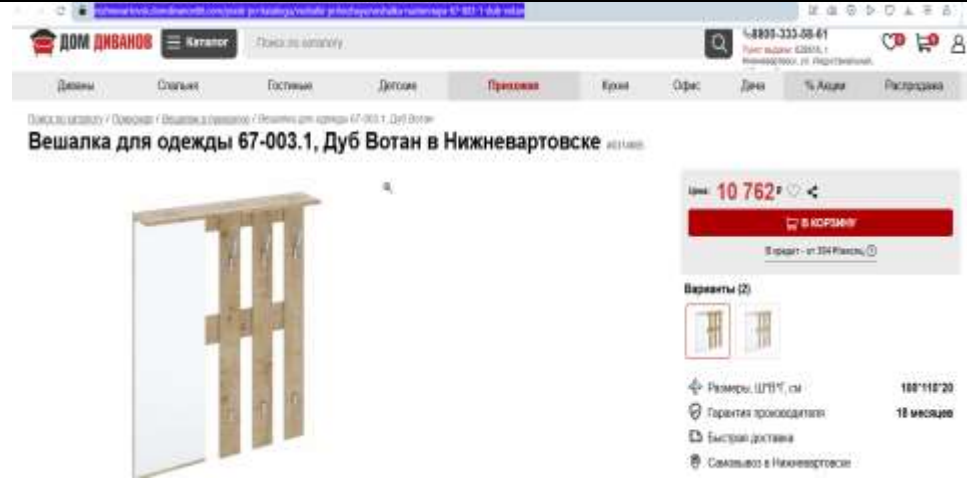
180	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	8500	<a href="https://m.onlinetrade.ru/catalogue/kompyuternye_kresla-c133/dobrin/kreslo_ofisnoe_dobrin_9500_lm_tsvet_chernyy_d000000000000002339-2831764.html">https://m.onlinetrade.ru/catalogue/kompyuternye_kresla-c133/dobrin/kreslo_ofisnoe_dobrin_9500_lm_tsvet_chernyy_d000000000000002339-2831764.html</a>	
181	Обогреватель электрический настенный NeoClima	Обогреватель электрический настенный NeoClima	3690	<a href="https://www.vseinstrumenti.ru/product/elektrokonvektor-neoclima-nano-1500w-nano-marki-1-5-kvt-nastennoe-i-napolnoe-kreplenie-ut-00000441-15576952/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=444 W:---autotargeting RN:Нижневартовск&amp;ybapip=1&amp;yclid=2330723582861639679">https://www.vseinstrumenti.ru/product/elektrokonvektor-neoclima-nano-1500w-nano-marki-1-5-kvt-nastennoe-i-napolnoe-kreplenie-ut-00000441-15576952/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=444 W:---autotargeting RN:Нижневартовск&amp;ybapip=1&amp;yclid=2330723582861639679</a>	
182	Стол офисный угловой	Стол офисный угловой	10860	<a href="https://m-mebel.ru/product/stol-skl-igrugl120">https://m-mebel.ru/product/stol-skl-igrugl120</a>	

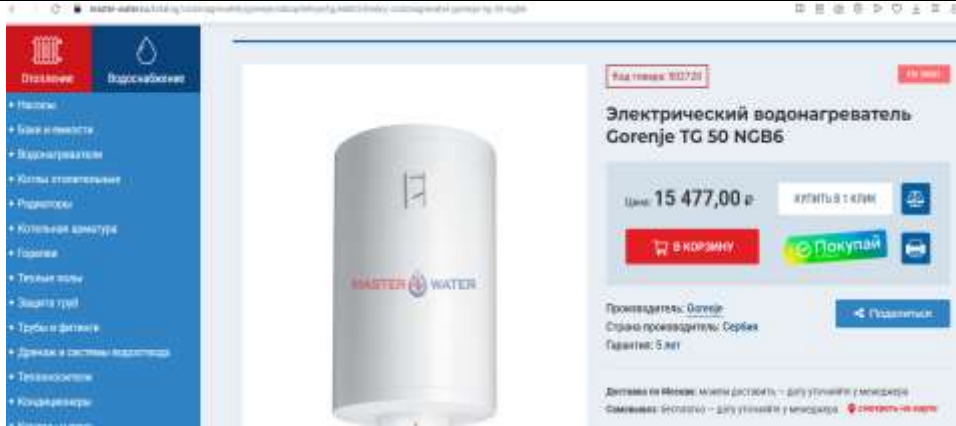
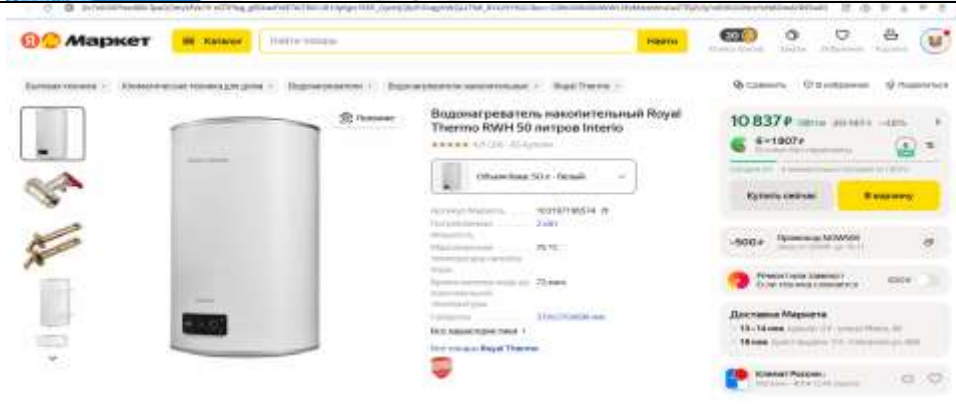


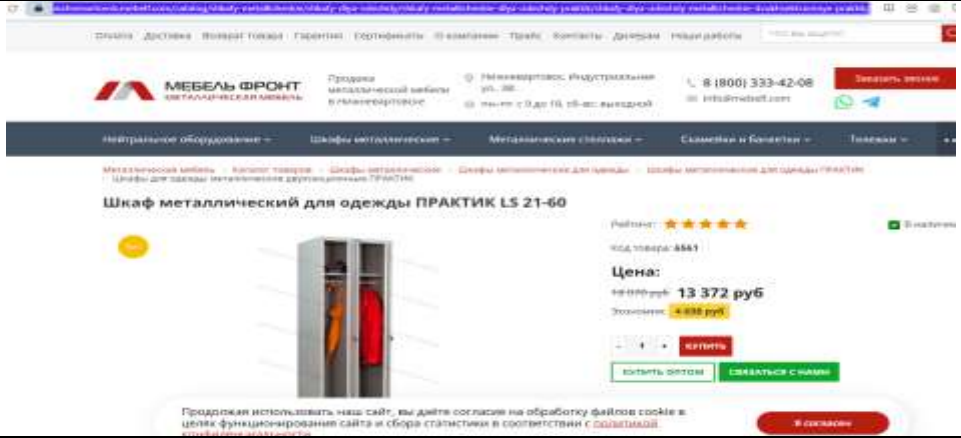

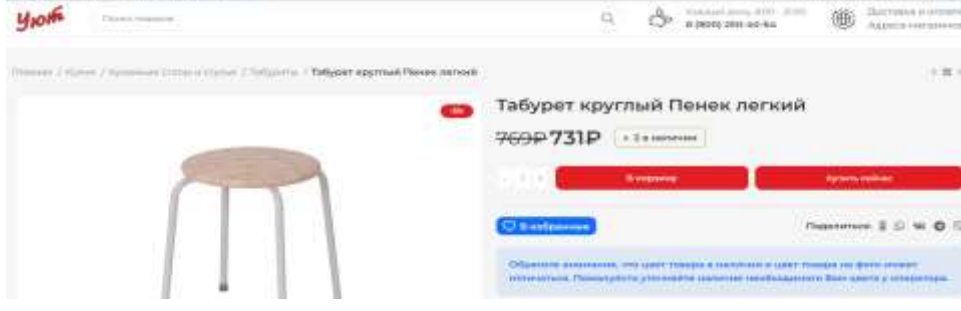
183	Телевизор Philips (серый)	Телевизор Philips (серый)	37999	<a href="https://www.eldorado.ru/c/televizory/b/PHILIPS/f/serye/?ysclid=mhamd9xgy1529642182">https://www.eldorado.ru/c/televizory/b/PHILIPS/f/serye/?ysclid=mhamd9xgy1529642182</a>	
184	Обогреватель масляный радиаторный	Обогреватель масляный радиаторный	3848	<a href="https://www.vseinstrumenti.ru/product/maslyanyj-radiator-resanta-om-9a-2-kvt-67-3-16-1557751/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=ST:15129 GI:5532381444 PI:54116895447 AI:1865777943500288289 RT:54116895447 KW:---autotargeting RN:Нижневартовск&amp;ybip=1&amp;yclid=10145259645084106751">https://www.vseinstrumenti.ru/product/maslyanyj-radiator-resanta-om-9a-2-kvt-67-3-16-1557751/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=ST:15129 GI:5532381444 PI:54116895447 AI:1865777943500288289 RT:54116895447 KW:---autotargeting RN:Нижневартовск&amp;ybip=1&amp;yclid=10145259645084106751</a>	

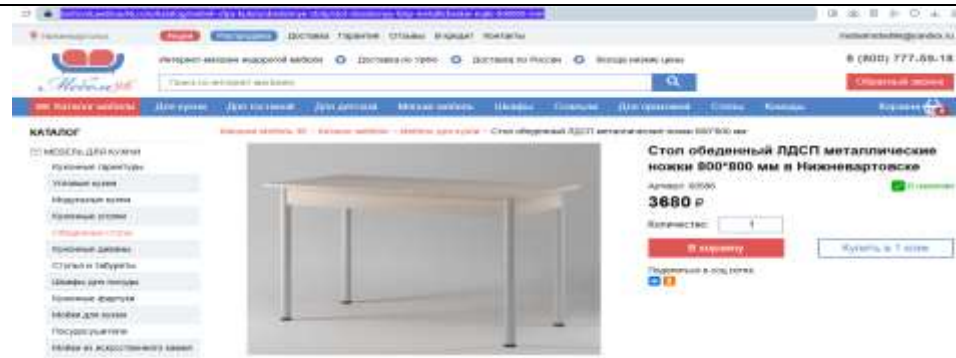


185	Стиральная машина Indesit Innex, загрузка 5 кг	Стиральная машина Indesit Innex, загрузка 5 кг	21990	<a href="https://www.citilink.ru/product/stiralnaya-mashina-uzkaya-indesit-ecotime-iwsb-5105-s-frontalnoi-zagru-584955">https://www.citilink.ru/product/stiralnaya-mashina-uzkaya-indesit-ecotime-iwsb-5105-s-frontalnoi-zagru-584955</a>	
186	Шкаф угловой открытый навесной (светлый дуб)	Шкаф угловой открытый навесной (светлый дуб)	8601	<a href="https://hypermarketmebel.ru/catalog/shkafy_kukhonnye_naveshnye/shkaf_verkhniy_sm_uglovoy_590_h_716_shvu_590/?offer_id=623670">https://hypermarketmebel.ru/catalog/shkafy_kukhonnye_naveshnye/shkaf_verkhniy_sm_uglovoy_590_h_716_shvu_590/?offer_id=623670</a>	


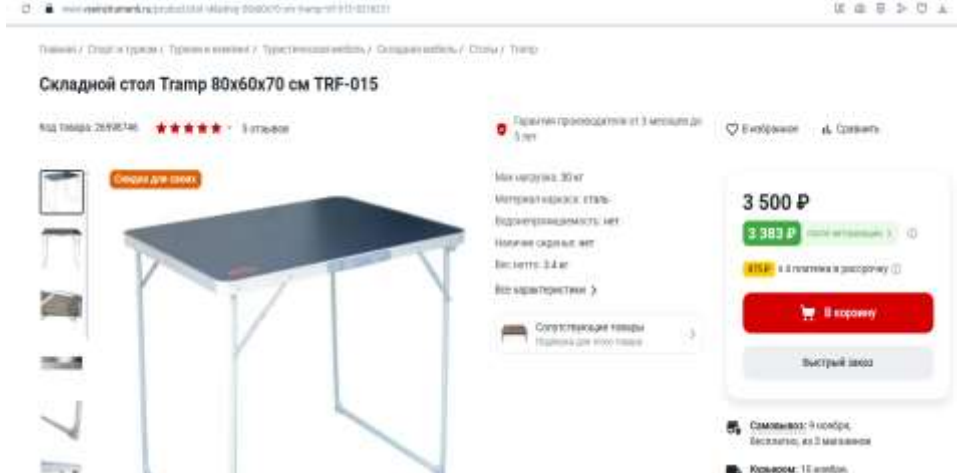


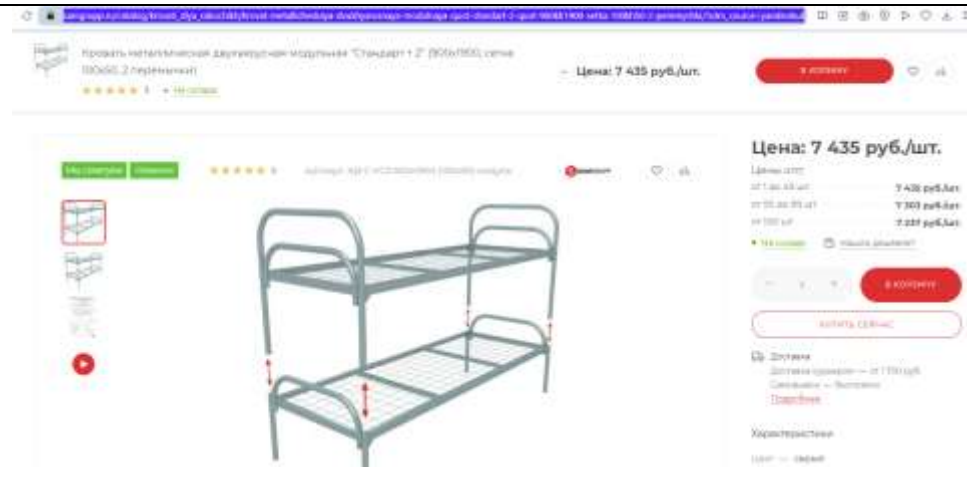
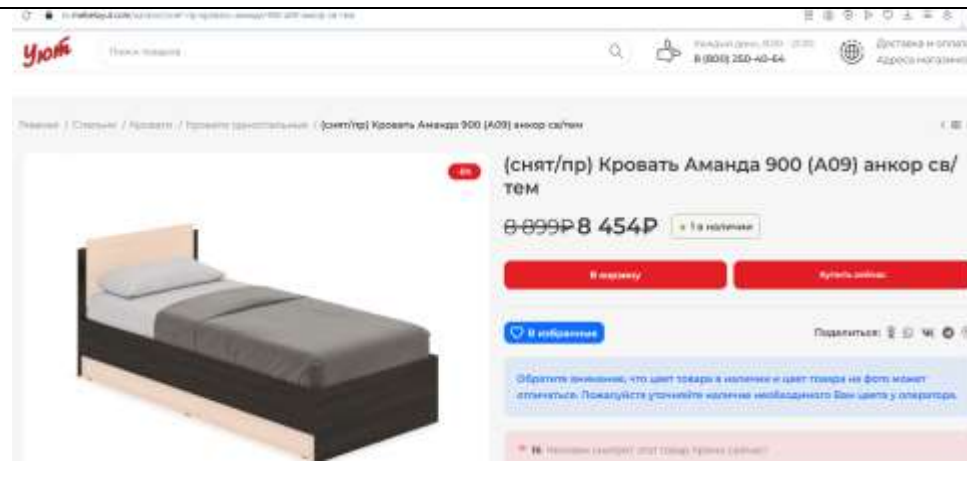
187	Стиральная машина Hotpoint Ariston, загрузка 4 кг	Стиральная машина Hotpoint Ariston, загрузка 4 кг	12970	<a href="https://stiralnie.com/hotpoint_ariston_aqs_f_105">https://stiralnie.com/hotpoint_ariston_aqs_f_105</a>	 <p>Стиральная машина Hotpoint-Ariston AQSF 105</p> <p>отдельно стоящая 60x47x85 см загрузка: 5 кг отжим при 1000 об/мин класс энергопотребления: А электронное управление защита от протечек защита от детей</p> <p>С фронтальной загрузкой Недорого</p> <p>Диаметр: 80 см Машинка Загрузка: 5 кг</p> <p>акция!</p> <p>Производитель: <b>Hotpoint-Ariston</b></p> <p>Чем больше отзывов у продавца</p> <p>12970 руб.</p> <p>КУПИТЬ</p> <p>КУПИТЬ В ОДИН КЛИК</p> <p>Получить скидку 10% при заказе от 10000 руб.</p>
188	Шкаф для одежды с зеркалом (светлый дуб)	Шкаф для одежды с зеркалом (светлый дуб)	10762	<a href="https://nizhnevartovsk.domdivanov86.com/poisk-po-katalogu/veshalki-prihozhaya/veshalka-nastennaya-67-003-1-dub-votan">https://nizhnevartovsk.domdivanov86.com/poisk-po-katalogu/veshalki-prihozhaya/veshalka-nastennaya-67-003-1-dub-votan</a>	 <p>Вешалка для одежды 67-003.1, Дуб Вотан в Нижневартовске</p> <p>Цена: <b>10 762</b> руб.</p> <p>В КОРЗИНУ</p> <p>В корзину - от 334 руб.</p> <p>Варианты (2)</p> <p>Размеры, Ш*Г*Г, см: 100*110*20</p> <p>Гарантия производителя: 18 месяцев</p> <p>Быстрая доставка</p> <p>Складской в Нижневартовске</p>

189	Водонагреватель электрический Gorenje Standard	Водонагреватель электрический Gorenje Standard	15477	<a href="https://master-water.ru/katalog/vodonagrevateli/gorenje/nakopitelnye/tg/elektricheskiy-vodonagrevatel-gorenje-tg-50-ngb6">https://master-water.ru/katalog/vodonagrevateli/gorenje/nakopitelnye/tg/elektricheskiy-vodonagrevatel-gorenje-tg-50-ngb6</a>	
190	Водонагреватель электрический Elenberg	Водонагреватель электрический Elenberg	10837	<a href="https://market.yandex.ru/card/vodonagrevatel-royal-thermo-rwh-50-interio/103197196574?shopId=431782&amp;from=nDTFfeg_gfDXaxFWETAiT9XCcR10pfgrsT65P_OynHjQb2hToqgHWZjLLThiE_8YX25Y%2C&amp;c=CiBhOWM3MWJkY2EzMzIxMmUwZTRjZGIyYzE0N2I2NmYxNBDmAYB95u0G">https://market.yandex.ru/card/vodonagrevatel-royal-thermo-rwh-50-interio/103197196574?shopId=431782&amp;from=nDTFfeg_gfDXaxFWETAiT9XCcR10pfgrsT65P_OynHjQb2hToqgHWZjLLThiE_8YX25Y%2C&amp;c=CiBhOWM3MWJkY2EzMzIxMmUwZTRjZGIyYzE0N2I2NmYxNBDmAYB95u0G</a>	


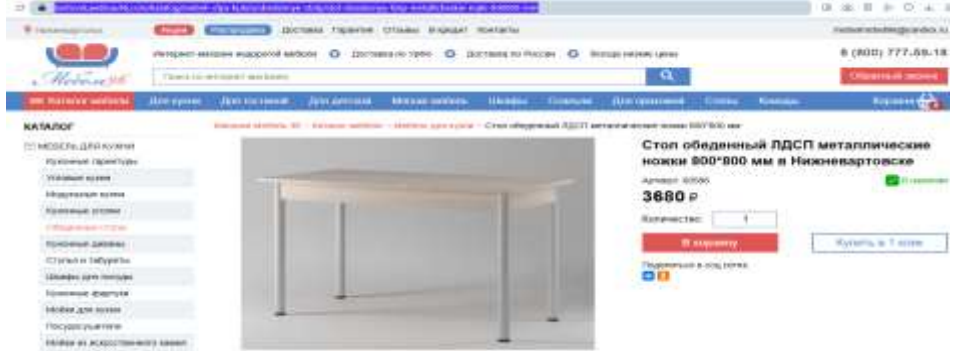
191	Шкаф металлический двухстворчатый	Шкаф металлический двухстворчатый	13372	<a href="https://nizhnevartovsk.mebelf.com/catalog/shkafy-metallicheskie/shkafy-dlya-odezhdy/shkafy-metallicheskie-dlya-odezhdy-praktik/shkafy-dlya-odezhdy-metallicheskie-dvukhseksionnye-praktik/shkaf-metallicheskiy-dlya-odezhdy-praktik-ls-21-60">https://nizhnevartovsk.mebelf.com/catalog/shkafy-metallicheskie/shkafy-dlya-odezhdy/shkafy-metallicheskie-dlya-odezhdy-praktik/shkafy-dlya-odezhdy-metallicheskie-dvukhseksionnye-praktik/shkaf-metallicheskiy-dlya-odezhdy-praktik-ls-21-60</a>	
192	Шкаф металлический для одежды двухстворчатый	Шкаф металлический для одежды двухстворчатый	13372	<a href="https://nizhnevartovsk.mebelf.com/catalog/shkafy-metallicheskie/shkafy-dlya-odezhdy/shkafy-metallicheskie-dlya-odezhdy-praktik/shkafy-dlya-odezhdy-metallicheskie-dvukhseksionnye-praktik/shkaf-metallicheskiy-dlya-odezhdy-praktik-ls-21-60">https://nizhnevartovsk.mebelf.com/catalog/shkafy-metallicheskie/shkafy-dlya-odezhdy/shkafy-metallicheskie-dlya-odezhdy-praktik/shkafy-dlya-odezhdy-metallicheskie-dvukhseksionnye-praktik/shkaf-metallicheskiy-dlya-odezhdy-praktik-ls-21-60</a>	
193	Стул на ножках	Стул на ножках	731	<a href="https://nv.mebeluyut.com/catalog/табурет-круглый-пенек-легкий">https://nv.mebeluyut.com/catalog/табурет-круглый-пенек-легкий</a>	


194	Стол прямоугольный (цвет дуб)	Стол прямоугольный (цвет дуб)	3680	<a href="https://vartovsk.meбель96.com/katalog/mebeli-dlya-kuhni/obedennye-stoly/stol-obedennyi-ldsp-metallicheskie-nojki-800800-mm">https://vartovsk.meбель96.com/katalog/mebeli-dlya-kuhni/obedennye-stoly/stol-obedennyi-ldsp-metallicheskie-nojki-800800-mm</a>	
195	Шкаф открытый навесной	Шкаф открытый навесной	6530	<a href="https://vartovsk.meбель96.com/katalog/shkafy-shkafy-kupe/shkaf-navesnoy-otkrytyy-oliviya-olivya-belyy/?ysclid=mhan-snyrvq85917340">https://vartovsk.meбель96.com/katalog/shkafy-shkafy-kupe/shkaf-navesnoy-otkrytyy-oliviya-olivya-belyy/?ysclid=mhan-snyrvq85917340</a>	
196	Шкаф закрытый двухстворчатый (ольха)	Шкаф закрытый двухстворчатый (ольха)	12620	<a href="https://nizhnevartovsk.magazinmebel.ru/s-hkaf-kupe-evro-venge-belfort">https://nizhnevartovsk.magazinmebel.ru/s-hkaf-kupe-evro-venge-belfort</a>	

197	Обогреватель электрический NeoClima	Обогреватель электрический NeoClima	3960	g&utm_content=k50id 0100000052922129429_52922129429 cid 77837253 gid 5148238866 aid 13646741114 adp no pos premium4 src search_none dvc des	
198	Столик на ножках с ручками для переноса	Столик на ножках с ручками для переноса	3500	https://www.vseinstrumenti.ru/product/stol-skladnoj-80x60x70-sm-tramp-trf-015-8316231/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign= 755096 PI:52776388775 AI:6128714913 RT:52776388775 KW:---autotargeting RN:Москва&yclid=10854307656240726015&ybaip=1	

199	Кровать двухярусная металлическая	Кровать двухярусная металлическая	7435	<a href="https://samgrupp.ru/catalog/krovati_dlya_rabochikh/krovat-metallicheskaya-utm_term=---autotargeting&amp;roistat=direct1_search_1876165746034094297_---autotargeting&amp;roistat_referrer=none&amp;roistat_pos=premium_6&amp;ybaip=1&amp;yclid=4635889834070638591">https://samgrupp.ru/catalog/krovati_dlya_rabochikh/krovat-metallicheskaya-utm_term=---autotargeting&amp;roistat=direct1_search_1876165746034094297_---autotargeting&amp;roistat_referrer=none&amp;roistat_pos=premium_6&amp;ybaip=1&amp;yclid=4635889834070638591</a>	
200	Кровать односпальная	Кровать односпальная	8454	<a href="https://nv.mebeluyut.com/каталог/снят-пр-кровать-аманда-900-a09-анкор-св-тем">https://nv.mebeluyut.com/каталог/снят-пр-кровать-аманда-900-a09-анкор-св-тем</a>	



201	Тумба с ящиками	Тумба с ящиками	7143	<a href="https://www.kvorus.ru/catalog/shkolnaya-mebel/uchitelskie-stolyi/tumba-vyikatnaya-direktor-4-yaschika.html?utm_source=yd&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=yd_dm_tk_trf_kvorus_school_totsalsite&amp;utm_content=tid 45971133366_45971133366 cid 90545890 gid 5239983387 aid 14588240421 adp no pos premium1 src search_none dvc desktop geo_Нижневартовск&amp;utm_term=45971133366&amp;ybaip=1&amp;yclid=7331160596776484863">https://www.kvorus.ru/catalog/shkolnaya-mebel/uchitelskie-stolyi/tumba-vyikatnaya-direktor-4-yaschika.html?utm_source=yd&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=yd_dm_tk_trf_kvorus_school_totsalsite&amp;utm_content=tid 45971133366_45971133366 cid 90545890 gid 5239983387 aid 14588240421 adp no pos premium1 src search_none dvc desktop geo_Нижневартовск&amp;utm_term=45971133366&amp;ybaip=1&amp;yclid=7331160596776484863</a>	
202	Стол на металлических ножках	Стол на металлических ножках	3680	<a href="https://vartovsk.мebel96.com/katalog/mebeli-dlya-kuhni/obedennyi-stol/stol-obedennyi-ldsp-metallicheskie-nojki-800800-mm">https://vartovsk.мebel96.com/katalog/mebeli-dlya-kuhni/obedennyi-stol/stol-obedennyi-ldsp-metallicheskie-nojki-800800-mm</a>	

203	Серверный шкаф металлический напольный	Серверный шкаф металлический напольный	26270	<a href="https://kolmen.ru/shkaf-telekommunikatsionniy-srm02-60100-12-02-01-gy?utm_source=yandex_search&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=116658658&amp;utm_content=b:16708271465 k:53908467460 st:search a:n o:s:none t:premium p:5 dv:desktop rg:1091&amp;utm_term=---autotargeting&amp;roistat=direct1_search_116658658_rsMasterGroup_rsMasterBanner_---autotargeting&amp;ybaip=1&amp;yclid=14445052137545662463">https://kolmen.ru/shkaf-telekommunikatsionniy-srm02-60100-12-02-01-gy?utm_source=yandex_search&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=116658658&amp;utm_content=b:16708271465 k:53908467460 st:search a:n o:s:none t:premium p:5 dv:desktop rg:1091&amp;utm_term=---autotargeting&amp;roistat=direct1_search_116658658_rsMasterGroup_rsMasterBanner_---autotargeting&amp;ybaip=1&amp;yclid=14445052137545662463</a>	
204	Система видеонаблюдения, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	Система видеонаблюдения	371890	<a href="https://isoncom.ru/magazin/videonablyudenie/gotovye-komplekty/ison-mol-7-air-pro-hdd/?utm_source=YandexDirect&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=tovargal&amp;utm_content=1891008259656954970&amp;utm_term=---autotargeting&amp;yclid=15646002999181443071">https://isoncom.ru/magazin/videonablyudenie/gotovye-komplekty/ison-mol-7-air-pro-hdd/?utm_source=YandexDirect&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=tovargal&amp;utm_content=1891008259656954970&amp;utm_term=---autotargeting&amp;yclid=15646002999181443071</a>	



## Расчет износа объекта оценки

### Расчет величины износа

Износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объектов в процессе их нормального использования на протяжении срока службы. В зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический, функциональный и экономический (внешний).

Физический износ представляет собой ухудшение первоначальных технико-экономических свойств объекта, обусловленное естественным старением (утратой или изменением функциональных характеристик) в процессе эксплуатации и под влиянием различных природных факторов.

Функциональный износ означает частичную утрату объектами своей экономической полезности и бухгалтерской стоимости, происходящую независимо от их физического состояния. Различают два вида функционального износа:

- уменьшение стоимости объекта в связи с удешевлением их воспроизводства;
- утрата технически устаревшими объектами своей стоимости в связи с более низкой производительностью и меньшей экономичностью в эксплуатации по сравнению с вновь созданными основными фондами данного вида и назначения.

Экономический (внешний) износ характеризуется потерей стоимости под влиянием внешних по отношению к объекту факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, среди которых наиболее существенные связаны с изменениями спроса и предложения на рынке тех или иных услуг или продукции, или требований к качественным характеристикам оборудования, установленных законами или иными нормативными документами.

Накопленный износ по совокупности всех его типов зависит от срока жизни объекта и от реакции рынка на старение объекта.

Срок экономической жизни – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль, т.е. когда улучшения вносят вклад в стоимость объекта, превышающий затраты на улучшения. Обычно устанавливается нормативный срок жизни, который по своей сути близок к понятию типичного срока экономической жизни.

Фактический возраст объекта – время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Эффективный возраст объекта – возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Оставшийся срок экономической жизни – время от момента оценки до завершения срока экономической жизни объекта.

В сумме значения физического, функционального и экономического износа дают накопленный износ объекта оценки, который определяется по формуле 7:

$$S = (1 - (1 - F/100) \times (1 - V/100) \times (1 - E/100)) \times 100, \text{ где:}$$

S – суммарный или совокупный износ (%);

F – физический износ (%);

V – функциональное устаревание (%);

E – экономический износ (%)

Определение износа объектов оцениваемого имущества за время их эксплуатации осуществлялось исходя из типичного срока экономической жизни оцениваемых объектов с учетом фактического возраста при допущении, что они эксплуатируются в нормальном режиме, и их потребительские характеристики соответствуют текущим потребностям рынка.

Для определения типичного срока экономической жизни, а также совокупного износа объектов в условиях их нормальной эксплуатации, использовалась методика расчета, приведенная в справочнике «Marshall Valuation Service». В соответствии с этой методикой, накопленный износ включает естественное физическое и функциональное устаревание объектов.

Последовательность определения совокупного износа оцениваемых объектов состояла в следующем:

- определение типичного нормативного срока экономической жизни;
- определение фактического возраста объекта;
- определение значений совокупного износа на основании первых двух пунктов.

Нормативные сроки экономической жизни, принятые Оценщиком, приведены в таблице 9.

Таблица 9

## Типичные нормативные сроки экономической жизни, принятые Оценщиком

Группа	Срок экономической жизни, лет
Компьютеры и офисная техника (Информационные системы - компьютеры и периферийное оборудование)	3
Машины и оборудование (Сварочное оборудование)	8
Машины и оборудование (Генераторы)	20
Машины и оборудование (Насосы)	8
Машины и оборудование (Оборудование пожаробезопасности)	16
Машины и оборудование (Станки)	10
Машины и оборудование (Измерительные приборы)	8
Машины и оборудование (Машиностроение в целом)	10
Производственный и хозяйственный инвентарь (Инструменты)	3
Компьютеры и офисная техника (Оборудование для обработки информации, за исключением компьютеров)	5
Машины и оборудование (Грузоподъемное)	20
Машины и оборудование (Силовое)	10
Производственный и хозяйственный инвентарь (Бытовая техника)	6
Машины и оборудование (Комплектные трансформаторные подстанции)	25
Производственный и хозяйственный инвентарь (Мебель)	8
Машины и оборудование (Производство пластмассы)	10
Машины и оборудование (Грузовой транспорт)	8
Машины и оборудование (Дорожная и строительная техника)	6
Машины и оборудование (Емкости и резервуары)	25
Здания (Передвижные дома и блок-боксы)	20
Сооружения (Прочие сооружения)	20

При наличии года ввода в эксплуатацию, фактический возраст объектов определялся как разница в количестве лет между датой приобретения объекта/датой ввода объекта в эксплуатацию и датой определения стоимости, округленная до целого значения в большую сторону. Определение совокупного износа проводилось с использованием таблицы 9. Определение совокупного износа по оборудованию (производственному имуществу).

Источник: справочник «Marshall Valuation Service», «Depreciation-fixtures and equipment», section 97, page 18

В случаях, когда хронологический возраст объектов превышал срок их экономической жизни и объекты находились в эксплуатации, накопленный износ принимался равным максимальному значению, определенному в справочнике оценщика «Marshall Valuation Service» (в соответствии с методикой, изложенной в «Marshall Valuation Service» в таблицах на стр.16 и 18 раздела 97 справочника).

Поскольку оценщику не предоставлены данные о сгодах выпуска/постановки на учет объектов, то на данном этапе Оценщиками была проведена оценка совокупного физического и функционального износа, учитывающая предоставленную техническими службами Компании информацию о техническом состоянии объектов.

Определениестепени износа была выполнена в соответствии с баллами технического состояния, приведенными в таблице ниже.

### Информация о техническом состоянии

Состояние объекта движимого имущества		Балл технического состояния	Минимальное значение износа, %	Максимальное значение износа, %
Новое	Новое, практически не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	6	0	5
Очень хорошее	Новое или полностью отремонтированное (реконструированное) оборудование, бывшее в эксплуатации. В отличном состоянии	5	5	15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности носят незначительный характер	4	15	35
Удовлетворительное (рабочее)	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены неосновных узлов, элементов	3	35	60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта или замены основных узлов, элементов	2	60	80
Неудовлетворительное	Оборудование, подлежащее полной реконструкции для продолжения эксплуатации	1	80	97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов	0	97,5	100

Источник: Практика оценки стоимости машин и оборудования, под ред. М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005; журнал "Московский оценщик", №5, 2002 г.

В том случае, если значение износа, определенное по методике, изложенной в справочнике «Marshall Valuation Service», было больше, чем значение, соответствующее баллу технического состояния, в расчетах использовалось значение износа, соответствующее верхней границе балла технического состояния.

В том случае, если значение износа, определенное по методике, изложенной в справочнике «Marshall Valuation Service», было меньше чем, значение, соответствующее баллу технического состояния, в расчетах использовалось значение износа, соответствующее нижней границе балла технического состояния.

Экономический износ характеризуется потерей стоимости под влиянием внешних по отношению к объекту факторов. Экономическое обесценение может быть вызвано целым рядом причин, среди которых наиболее существенные связаны с изменениями спроса и предложения на рынке продукции предприятия, изменением в стандартах качества продукции или требований к условиям эксплуатации, установленных законами или иными нормативными документами. Оценщики не выявили каких-либо внешних факторов, отрицательно влияющих на стоимость оцениваемого имущества, поэтому экономический износ принят в расчетах равным нулю.

Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского или статистического учета. Существуют три вида износа: физический, функциональный и внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый. Износ характеризует потерю стоимости объекта.

**Физический износ** - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Физическим износом называется изменение размеров, формы, массы или состояния поверхностей вследствие изнашивания из-за постоянно действующих нагрузок либо из-за разрушения поверхностного слоя при трении. Скорость изнашивания деталей оборудования зависит от многих причин: условий и режима работы; материала, из которого они изготовлены; характера смазки трущихся поверхностей; удельного усилия и скорости скольжения; температуры в зоне сопряжения; состояния окружающей среды (запыленность и др.).

Величина износа характеризуется установленными единицами длины, объема, массы и др. Определяется износ по изменению зазоров между сопрягаемыми поверхностями деталей, появлению течи в уплотнениях, уменьшению точности обработки изделия и др. Износы бывают нормальными и аварийными.

Различают следующие виды износа:

- Механический износ.
- Абразивный износ.
- Смятие.
- Усталостный износ.
- Износ при заедании.
- Коррозийный износ.

*Физическим износом первого рода* называется износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации.

*Физическим износом второго рода* называется износ, возникший вследствие стихийных бедствий, аварий, нарушения норм эксплуатации и т.д.

*Непрерывным износом* называется постепенное снижение технико-экономических показателей объекта при правильной, но длительной эксплуатации. Один из видов непрерывного износа – механический износ узлов и деталей, влияющий в основном на движущие части машин и механизмов.

*Аварийным износом* называется быстрый по времени износ, достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация объекта становится невозможной.

*Скрытым износом* называется износ, который непосредственно не влияет на технические параметры оборудования, но увеличивает вероятность аварийного износа.

*Глобальным износом* называется износ, распространяющийся на весь объект в целом.

*Локальным износом* называется износ, в разной степени поражающий различные узлы и детали объекта.

*Устранимый износ* – износ, устранение которого физически возможно и экономически оправдано, т.е. износ, допускающий ремонт и восстановление объекта с технической точки зрения и оправданный с экономической точки зрения.

*Неустрашимый износ*, т.е. износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение (ремонт оборудования или замена деталей и узлов) превышает прирост стоимости соответствующего объекта.

В данном случае присутствует износ первого рода, факторы физического износа второго рода, аварийного и неустрашимого износа, не наблюдаются.

В общем случае износ в целом может быть определен как снижение потребительских свойств в зависимости от наработки. Для определения величины физического износа пользуются различными методами.

В дальнейших расчетах был использован косвенный метод определения физического износа основанный на суждении оценщика о фактическом состоянии сооружения исходя из внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов<sup>24</sup>.

**Функциональный (моральный) износ имущества** - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. По мнению оценщика данный износ у объекта равен 3%.

**Экономическое устаревание** – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Экономическое устаревание зависит от влияния слишком большого числа факторов, причем не всегда удастся выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине. Величина внешнего износа по мнению оценщика равна 2%.

#### Расчет совокупного износа объекта

Совокупный износ объекта оценки определяется как сумма потерь стоимости под действием всех факторов устаревания (износа). Совокупный износ можно рассчитать через коэффициент, учитывающий потерю стоимость от всех видов обесценения по формуле<sup>25</sup>:

$$I = 1 - (1 - K_{\phi})(1 - K_{\text{функ}})(1 - K_{\text{э}}),$$

где,  $K_{\phi}$  – коэффициент физического износа;

$K_{\text{функ}}$  – коэффициент функционального (морального) устаревания;

$K_{\text{э}}$  – коэффициент экономического устаревания.

Совокупный износ объектов оценки в данном случае составит, округленно:

<sup>24</sup> Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие/ Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 392с.

<sup>25</sup> Э.Б.Саприцкий. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. - М.: Институт промышленного развития (Информэлектрон), 1996, - 64 с.

№ п/п	Наименование объекта	Состояние	Коэфф. функц. (моральн) устареван. (Кфунк)	Коэфф. физичес. износа (Кф)	Коэфф. эконом. устареван. (Кэ)	Коэфф. совокуп. износа (И)
41	Емкость канализационная 4 куб. м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
42	Беседка деревянная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
43	Емкость подземная 2 куб. м для площадки налива, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
44	Здание КПП-2. Размером 3*6 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
45	Лебедка для буксировки вагонов, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
46	Молниезащит. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
47	Молниезащит. - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
48	Молниезащит. - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
49	Ограждение (забор) по периметру базы высотой 2м, с колючей проволокой, 4 воротами, 3 столбами освещения. Место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
50	Септик 4 куб.м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
51	Склад для хранения кислородных баллонов. 107*275 см, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
52	Столб электропередачи металлический, расположенный вне территории базы	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
53	Столб электропередачи металлический, расположенный на территории базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
54	Столб освещения металлический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
55	Столб ЛЭП бетонный цилиндрический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
56	Здание КПП-1, размером 6*8 м (материал стен: щитовой), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
57	Тепловой пункт. Размером 6м*2,65 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55

58	Теплоузел, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
59	Туалет деревянный, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
60	Эстакада-смотровая (сооружение), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
61	Полуприцеп-цистерна УСТ 94651К, VIN Z0V94651KJA000787, 2018 г. в.	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
62	Тягач седельный КАМАЗ 53504-50, VIN XTC535045K1410587, 2019 г. в.	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
63	Автомобиль легковой CHEVROLET NIVA, VIN X9L212300E0504797, 2014 г.в.	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
64	Погрузчик фронтальный SDLG936, заводской номер VLG0936LPE0900405, 2015 г. в.	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
65	АРМ Энергетика, Intel Pentium G4500, 14 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки SVEN, клавиатура, мышь.	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
66	АРМ Кладовщика, Intel i3-7100, 8 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки Microlab, ИБП APC, клавиатура, мышь, МФУ Canon	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
67	АРМ Оператора, Intel i3-7350K, 8 Гб ОЗУ, монитор LG, ИБП Powercom, клавиатура, мышь	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
68	АРМ Офис-менеджера, Dell OptiPlex 3070, монитор HP, клавиатура, МФУ HP.	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
69	Агрегат насосный АНСВ-2-400	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
70	Адаптер для проверки ДЗО с насадкой	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
71	Анеморумбометр М63М-1	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
72	Баллон сталь 4 л ОСЧ и ПГС	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
73	Газоанализатор КОЛИОН-1В	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
74	Инвертор Fubag IN 206	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
75	Инвертор ПЕСАНТА 250ПРОФ	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
76	Мотопомпа Fubag PTH 1000 ST	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
77	Насос Прима фекальный	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
78	Насос электрический ИГНОМ 10-10Т, 1989 г. в. Нерабочий	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
79	Парогенератор электрический Паргарант ПГЭ-5МП	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
80	Пенообразователь ПО-РЗФ 1 куб. м	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
81	Рольставни	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
82	Телевизор Samsung DC48E (диагональ 48 дюймов)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
83	Тепловая воздушная завеса	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
84	Трансформатор для тока. ТДФЖ-1002	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
85	Флажтоки	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
86	Холодильник двухкамерный DEXP	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
87	Сплит-система AC Electric Nordline ACEM-HN1	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
88	Сплит-система Green GRI/GRO-09 HN1	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
89	Сплит-система Green (без модели)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
90	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-35	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55

91	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-50	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
92	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-6	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
93	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-5	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
94	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-2	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
95	Пожарный щит ПЩ-В №1: лопата совковая — 1 шт., лом — 2 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., ящик с песком — 1 шт.	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
96	Пожарный щит ПЩ-В №2	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
97	Пожарный щит ПЩ-В №3	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
98	Пожарный щит ПЩ-В №4	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
99	Пожарный щит ПЩ-В №5	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
100	Пожарный щит ПЩ-В №7	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
101	Пожарный щит ПЩ-В №9: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., противопожарное полотно — 1 шт., ящик с песком — 1 шт.	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
102	Пожарный щит ПЩ-В (без номера)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
103	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 2 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
104	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
105	Ящик с песком противопожарный	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
106	Автоматизированная пожарно-охранная сигнализация, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
107	Стол офисный угловой	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
108	Стол офисный прямоугольный	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
109	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
110	Шкаф двухстворчатый (светлый дуб)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
111	Шкаф полузакрытый	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
112	Стул ИЗО	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
113	Шкаф низкий со стеклянными дверями (светлый дуб)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
114	Шкаф для документов закрытый (бело-коричневый)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
115	Тумба с ящиками (бело-коричневая)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
116	Шкаф закрытый (бело-коричневый)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
117	Стул офисный вращающийся с низкой спинкой	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
118	Тумба с ящиками (светлый дуб)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
119	Монитор видеодомофона Gardi	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
120	Стойка ресепшн (бело-коричневый)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
121	Тумба для документов полузакрытая	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
122	Шкаф для документов закрытый со стеклянными дверцами	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
123	Тумба типа комод (темный дуб)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55

124	Шкаф закрытый (темный дуб)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
125	Доска магнитно-маркерная	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
126	Стол для руководителя т-образный (темный орех)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
127	Тумба с ящиками для стола руководителя (темный орех)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
128	Тумба на колесиках для системного блока (светло синий)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
129	Шкаф закрытый со стеклянными дверцами	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
130	Шкаф одностворчатый	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
131	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
132	Тумба с ящиками	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
133	Кухонный гарнитур: стол кухонный 2 шт., навесной шкаф 2 шт. (оранжевый фасад)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
134	Плита электрическая четырехкомфорочная ВЕКО	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
135	СВЧ-печь Midea 20 л, 700 Вт	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
136	Водонагреватель электрический Electrolux	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
137	Закрытая тумба с раковиной	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
138	Стиральная машина LG, загрузка 9 кг	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
139	Холодильник двухкамерный Siemens	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
140	Стул кухонный с железной спинкой	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
141	Стол на ножках	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
142	Диван кухонный	Условно пригодное (имеются дефекты)	3	70	2	75
143	Офисный стол угловой	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
144	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
145	Обогреватель масляный Engy	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
146	Шкаф закрытый двухстворчатый	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
147	Стул ИЗО	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
148	Шкаф полуоткрытый	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
149	Тумба высокая со стеклянными дверцами	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
150	Переплетная машина Rayson SD-1201	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
151	Шкаф «Практик» металлический для одежды двухстворчатый	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
152	Тумба на колесиках для системного блока	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
153	Стол офисный прямоугольный	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
154	Шкаф металлический двухсекционный	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
155	Стеллаж металлический, 5 полок	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
156	Брифинг-приставка к офисному столу на ножке	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
157	Сейф металлический с ключевым замком	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
158	Доска магнитно-маркерная	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
159	Шкаф закрытый двухстворчатый	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
160	Шкаф для одежды с зеркалом (ольха)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
161	Стул ИЗО	Условно пригодное (имеются дефекты)	3	70	2	75



162	Кровать односпальная	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
163	Табуретка на ножках	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
164	Тумба полуоткрытая с ящиками	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
165	Обогреватель масляный Ballu	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
166	Подставка под телевизор деревянная	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
167	Телевизор Thomson 29DZ220S	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
168	Кресло стационарное (синий)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
169	Тумба с ящиками	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
170	Шкаф полуоткрытый	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
171	Тумба кухонная с ящиками (оранжевый фасад)	Условно пригодное (имеются дефекты)	3	70	2	75
172	Стол кухонный на ножках	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
173	Кухонный гарнитур: шкаф навесной 3 шт., стол кухонный 2 шт., закрытая тумба с раковиной (зеленый фасад)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
174	Плита электрическая четырехкомфорочная Zanussi	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
175	Вытяжка Акро (белая)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
176	Стиральная машина DEXP, загрузка 7 кг	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
177	СВЧ-печь Dexp (черная)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
178	Тумба двухстворчатая (темный дуб)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
179	Кресло офисное вращающееся с высокой спинкой	Условно пригодное (имеются дефекты)	3	70	2	75
180	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	Условно пригодное (имеются дефекты)	3	70	2	75
181	Обогреватель электрический настенный NeoClima	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
182	Стол офисный угловой	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
183	Телевизор Philips (серый)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
184	Обогреватель масляный радиаторный	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
185	Стиральная машина Indesit Innex, загрузка 5 кг	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
186	Шкаф угловой открытый навесной (светлый дуб)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
187	Стиральная машина Hotpoint Ariston, загрузка 4 кг	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
188	Шкаф для одежды с зеркалом (светлый дуб)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
189	Водонагреватель электрический Gorenje Standard	Условно пригодное (имеются дефекты)	3	70	2	75
190	Водонагреватель электрический Elenberg	Условно пригодное (имеются дефекты)	3	70	2	75
191	Шкаф металлический двухстворчатый	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
192	Шкаф металлический для одежды двухстворчатый	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
193	Стул на ножках	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
194	Стол прямоугольный (цвет дуб)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
195	Шкаф открытый навесной	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
196	Шкаф закрытый двухстворчатый (ольха)	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
197	Обогреватель электрический NeoClima	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
198	Столик на ножках с ручками для переноса	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55

199	Кровать двухъярусная металлическая	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
200	Кровать односпальная	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
201	Тумба с ящиками	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
202	Стол на металлических ножках	Условно пригодное (имеются дефекты)	3	70	2	75
203	Серверный шкаф металлический напольный	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55
204	Система видеонаблюдения, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	Удовлетворительное (рабочее)	3	50	2	55

Стоимость оцениваемого сооружения, рассчитанная затратным подходом с учетом износов будет равна:

$$C_p = C_{пв} - C_u = C_{пв} - (C_{пв} \times И)$$

где,  $C_{пв}$  – полная стоимость воспроизводства;

$C_u$  – потеря стоимости в результате совокупного износа;

$И$  – совокупный износ объекта оценки.

#### Заключение по затратному подходу

На основании проведенного анализа заполняется итоговая таблица расчета стоимости объектов затратным подходом.

### Результаты расчета рыночной стоимости на основании предоставленного списка заказчиком

№ п/п	Наименование объекта	Расчетная стоимость нового объекта, руб.	Износ, %.	Износ, руб..	Расчетная стоимость всего, руб. с износом
41	Емкость канализационная 4 куб. м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	84316,00	55,00	46373,80	37942,20
42	Беседка деревянная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	47000,00	55,00	25850,00	21150,00
43	Емкость подземная 2 куб. м для площадки налива, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	220000,00	55,00	121000,00	99000,00
44	Здание КПП-2. Размером 3*6 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	285700,00	55,00	157135,00	128565,00
45	Лебедка для буксировки вагонов, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	260000,00	55,00	143000,00	117000,00
46	Молниезащит. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	165184,00	55,00	90851,20	74332,80
47	Молниезащит. - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	896880,00	55,00	493284,00	403596,00
48	Молниезащит. - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	896880,00	55,00	493284,00	403596,00
49	Ограждение (забор) по периметру базы высотой 2м, с колючей проволокой, 4 воротами, 3 столбами освещения. Место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	330773,07	55,00	181925,19	148847,88
50	Септик 4 куб.м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	84316,00	55,00	46373,80	37942,20
51	Склад для хранения кислородных баллонов. 107*275 см, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	407939,00	55,00	224366,45	183572,55
52	Столб электропередачи металлический, расположенный вне территории базы	144700,00	55,00	79585,00	65115,00
53	Столб электропередачи металлический, расположенный на территории базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	144700,00	55,00	79585,00	65115,00
54	Столб освещения металлический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	144700,00	55,00	79585,00	65115,00
55	Столб ЛЭП бетонный цилиндрический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	15792,00	55,00	8685,60	7106,40
56	Здание КПП-1, размером 6*8 м (материал стен: шитовой), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	931000,00	55,00	512050,00	418950,00
57	Тепловой пункт. Размером 6м*2,65 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	651418,00	55,00	358279,90	293138,10
58	Теплоузел, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	574000,00	55,00	315700,00	258300,00
59	Туалет деревянный, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	25399,00	55,00	13969,45	11429,55
60	Эстакада-смотровая (сооружение), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	195000,00	55,00	107250,00	87750,00
61	Полуприцеп-цистерна УСТ 94651К, VIN Z0V94651KJA000787, 2018 г. в.	5796000,00	55,00	3187800,00	2608200,00

62	Тягач седельный КАМАЗ 53504-50, VIN XTC535045K1410587, 2019 г. в.	8400000,00	55,00	4620000,00	3780000,00
63	Автомобиль легковой CHEVROLET NIVA, VIN X9L212300E0504797, 2014 г.в.	1067000,00	55,00	586850,00	480150,00
64	Погрузчик фронтальный SDLGLG936, заводской номер VLG0936LPE0900405, 2015 г. в.	4200000,00	55,00	2310000,00	1890000,00
65	АРМ Энергетика, Intel Pentium G4500, 14 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки SVEN, клавиатура, мышь.	67499,00	55,00	37124,45	30374,55
66	АРМ Кладовщика, Intel i3-7100, 8 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки Microlab, ИБП APC, клавиатура, мышь, МФУ Canon	22580,00	55,00	12419,00	10161,00
67	АРМ Оператора, Intel i3-7350K, 8 Гб ОЗУ, монитор LG, ИБП Powercom, клавиатура, мышь	35740,00	55,00	19657,00	16083,00
68	АРМ Офис-менеджера, Dell OptiPlex 3070, монитор HP, клавиатура, МФУ HP.	53279,00	55,00	29303,45	23975,55
69	Агрегат насосный АНСВ-2-400	104000,00	55,00	57200,00	46800,00
70	Адаптер для проверки ДЗО с насадкой	22100,00	55,00	12155,00	9945,00
71	Анеморумбометр М63М-1	225000,00	55,00	123750,00	101250,00
72	Баллон сталь 4 л ОСЧ и ПГС	4800,00	55,00	2640,00	2160,00
73	Газоанализатор КОЛИОН-1В	87888,00	55,00	48338,40	39549,60
74	Инвертор Fubag IN 206	19900,00	55,00	10945,00	8955,00
75	Инвертор РЕСАНТА 250ПРОФ	31690,00	55,00	17429,50	14260,50
76	Мотопомпа Fubag PTH 1000 ST	64110,00	55,00	35260,50	28849,50
77	Насос Прима фекальный	106400,00	55,00	58520,00	47880,00
78	Насос электрический ИГНОМ 10-10Т, 1989 г. в. Нерабочий	24500,00	55,00	13475,00	11025,00
79	Парогенератор электрический Паргарант ПГЭ-5МП	50000,00	55,00	27500,00	22500,00
80	Пенообразователь ПО-РЗФ 1 куб. м	874500,00	55,00	480975,00	393525,00
81	Рольставни	201129,42	55,00	110621,18	90508,24
82	Телевизор Samsung DC48E (диагональ 48 дюймов)	26990,00	55,00	14844,50	12145,50
83	Тепловая воздушная завеса	12141,00	55,00	6677,55	5463,45
84	Трансформатор для тока. ТДФЖ-1002	156531,00	55,00	86092,05	70438,95
85	Флажтоки	5590,00	55,00	3074,50	2515,50
86	Холодильник двухкамерный DEXP	37999,00	55,00	20899,45	17099,55
87	Сплит-система AC Electric Nordline ACEM-HN1	19600,00	55,00	10780,00	8820,00
88	Сплит-система Green GRI/GRO-09 HN1	22266,00	55,00	12246,30	10019,70
89	Сплит-система Green (без модели)	22266,00	55,00	12246,30	10019,70
90	Огнетушитель порошковый Ярпозинвест ОП-35	5638,00	55,00	3100,90	2537,10
91	Огнетушитель порошковый Ярпозинвест ОП-50	7669,00	55,00	4217,95	3451,05

92	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-6	952,00	55,00	523,60	428,40
93	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-5	2939,00	55,00	1616,45	1322,55
94	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-2	1619,00	55,00	890,45	728,55
95	Пожарный щит ПЩ-В №1: лопата совковая — 1 шт., лом — 2 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., ящик с песком — 1 шт.	13894,00	55,00	7641,70	6252,30
96	Пожарный щит ПЩ-В №2	13894,00	55,00	7641,70	6252,30
97	Пожарный щит ПЩ-В №3	13894,00	55,00	7641,70	6252,30
98	Пожарный щит ПЩ-В №4	13894,00	55,00	7641,70	6252,30
99	Пожарный щит ПЩ-В №5	13894,00	55,00	7641,70	6252,30
100	Пожарный щит ПЩ-В №7	13894,00	55,00	7641,70	6252,30
101	Пожарный щит ПЩ-В №9: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., противопожарное полотно — 1 шт., ящик с песком — 1 шт.	13894,00	55,00	7641,70	6252,30
102	Пожарный щит ПЩ-В (без номера)	13894,00	55,00	7641,70	6252,30
103	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 2 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	4460,00	55,00	2453,00	2007,00
104	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	4460,00	55,00	2453,00	2007,00
105	Ящик с песком противопожарный	15474,00	55,00	8510,70	6963,30
106	Автоматизированная пожарно-охранная сигнализация, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	2216177,03	55,00	1218897,37	997279,66
107	Стол офисный угловой	6450,00	55,00	3547,50	2902,50
108	Стол офисный прямоугольный	5673,00	55,00	3120,15	2552,85
109	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	9000,00	55,00	4950,00	4050,00
110	Шкаф двухстворчатый (светлый дуб)	12620,00	55,00	6941,00	5679,00
111	Шкаф полузакрытый	8681,00	55,00	4774,55	3906,45
112	Стул ИЗО	1885,00	55,00	1036,75	848,25
113	Шкаф низкий со стеклянными дверями (светлый дуб)	10660,00	55,00	5863,00	4797,00
114	Шкаф для документов закрытый (бело-коричневый)	31053,00	55,00	17079,15	13973,85
115	Тумба с ящиками (бело-коричневая)	5710,00	55,00	3140,50	2569,50
116	Шкаф закрытый (бело-коричневый)	12620,00	55,00	6941,00	5679,00
117	Стул офисный вращающийся с низкой спинкой	8500,00	55,00	4675,00	3825,00
118	Тумба с ящиками (светлый дуб)	5710,00	55,00	3140,50	2569,50
119	Монитор видеодомофона Gardi	12662,00	55,00	6964,10	5697,90
120	Стойка ресепшн (бело-коричневый)	18730,00	55,00	10301,50	8428,50

121	Тумба для документов полузакрытая	8681,00	55,00	4774,55	3906,45
122	Шкаф для документов закрытый со стеклянными дверцами	31053,00	55,00	17079,15	13973,85
123	Тумба типа комод (темный дуб)	4150,00	55,00	2282,50	1867,50
124	Шкаф закрытый (темный дуб)	12620,00	55,00	6941,00	5679,00
125	Доска магнитно-маркерная	3699,00	55,00	2034,45	1664,55
126	Стол для руководителя т-образный (темный орех)	41670,00	55,00	22918,50	18751,50
127	Тумба с ящиками для стола руководителя (темный орех)	5710,00	55,00	3140,50	2569,50
128	Тумба на колесиках для системного блока (светло синий)	2256,00	55,00	1240,80	1015,20
129	Шкаф закрытый со стеклянными дверцами	9300,00	55,00	5115,00	4185,00
130	Шкаф одностворчатый	7305,00	55,00	4017,75	3287,25
131	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	18084,00	55,00	9946,20	8137,80
132	Тумба с ящиками	5710,00	55,00	3140,50	2569,50
133	Кухонный гарнитур: стол кухонный 2 шт., навесной шкаф 2 шт. (оранжевый фасад)	25470,00	55,00	14008,50	11461,50
134	Плита электрическая четырехкомфорочная ВЕКО	21950,00	55,00	12072,50	9877,50
135	СВЧ-печь Midea 20 л, 700 Вт	5299,00	55,00	2914,45	2384,55
136	Водонагреватель электрический Electrolux	27990,00	55,00	15394,50	12595,50
137	Закрытая тумба с раковиной	10660,00	55,00	5863,00	4797,00
138	Стиральная машина LG, загрузка 9 кг	44990,00	55,00	24744,50	20245,50
139	Холодильник двухкамерный Siemens	117000,00	55,00	64350,00	52650,00
140	Стул кухонный с железной спинкой	2921,00	55,00	1606,55	1314,45
141	Стол на ножках	3680,00	55,00	2024,00	1656,00
142	Диван кухонный	10410,00	75,00	7807,50	2602,50
143	Офисный стол угловой	10860,00	55,00	5973,00	4887,00
144	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	8500,00	55,00	4675,00	3825,00
145	Обогреватель масляный Engy	5017,00	55,00	2759,35	2257,65
146	Шкаф закрытый двухстворчатый	12620,00	55,00	6941,00	5679,00
147	Стул ИЗО	1885,00	55,00	1036,75	848,25
148	Шкаф полуоткрытый	8681,00	55,00	4774,55	3906,45
149	Тумба высокая со стеклянными дверцами	31053,00	55,00	17079,15	13973,85
150	Переплетная машина Rayson SD-1201	5270,00	55,00	2898,50	2371,50

151	Шкаф «Практик» металлический для одежды двухстворчатый	13372,00	55,00	7354,60	6017,40
152	Тумба на колесиках для системного блока	2256,00	55,00	1240,80	1015,20
153	Стол офисный прямоугольный	3830,00	55,00	2106,50	1723,50
154	Шкаф металлический двухсекционный	13372,00	55,00	7354,60	6017,40
155	Стеллаж металлический, 5 полок	5870,00	55,00	3228,50	2641,50
156	Брифинг-приставка к офисному столу на ножке	1948,00	55,00	1071,40	876,60
157	Сейф металлический с ключевым замком	17090,00	55,00	9399,50	7690,50
158	Доска магнитно-маркерная	4910,00	55,00	2700,50	2209,50
159	Шкаф закрытый двухстворчатый	12620,00	55,00	6941,00	5679,00
160	Шкаф для одежды с зеркалом (ольха)	8900,00	55,00	4895,00	4005,00
161	Стул ИЗО	1885,00	75,00	1413,75	471,25
162	Кровать односпальная	8454,00	55,00	4649,70	3804,30
163	Табуретка на ножках	731,00	55,00	402,05	328,95
164	Тумба полуоткрытая с ящиками	3460,00	55,00	1903,00	1557,00
165	Обогреватель масляный Ballu	4499,00	55,00	2474,45	2024,55
166	Подставка под телевизор деревянная	1280,00	55,00	704,00	576,00
167	Телевизор Thomson 29DZ220S	16789,00	55,00	9233,95	7555,05
168	Кресло стационарное (синий)	16120,00	55,00	8866,00	7254,00
169	Тумба с ящиками	7143,00	55,00	3928,65	3214,35
170	Шкаф полуоткрытый	8681,00	55,00	4774,55	3906,45
171	Тумба кухонная с ящиками (оранжевый фасад)	3700,00	75,00	2775,00	925,00
172	Стол кухонный на ножках	3680,00	55,00	2024,00	1656,00
173	Кухонный гарнитур: шкаф навесной 3 шт., стол кухонный 2 шт., закрытая тумба с раковиной (зеленый фасад)	25470,00	55,00	14008,50	11461,50
174	Плита электрическая четырехкомфорочная Zanussi	47300,00	55,00	26015,00	21285,00
175	Вытяжка Акро (белая)	6200,00	55,00	3410,00	2790,00
176	Стиральная машина DEXP, загрузка 7 кг	27024,00	55,00	14863,20	12160,80
177	СВЧ-печь Dexp (черная)	6999,00	55,00	3849,45	3149,55
178	Тумба двухстворчатая (темный дуб)	3460,00	55,00	1903,00	1557,00
179	Кресло офисное вращающееся с высокой спинкой	9000,00	75,00	6750,00	2250,00
180	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	8500,00	75,00	6375,00	2125,00

181	Обогреватель электрический настенный NeoClima	3690,00	55,00	2029,50	1660,50
182	Стол офисный угловой	10860,00	55,00	5973,00	4887,00
183	Телевизор Philips (серый)	37999,00	55,00	20899,45	17099,55
184	Обогреватель масляный радиаторный	3848,00	55,00	2116,40	1731,60
185	Стиральная машина Indesit Innex, загрузка 5 кг	21990,00	55,00	12094,50	9895,50
186	Шкаф угловой открытый навесной (светлый дуб)	8601,00	55,00	4730,55	3870,45
187	Стиральная машина Hotpoint Ariston, загрузка 4 кг	12970,00	55,00	7133,50	5836,50
188	Шкаф для одежды с зеркалом (светлый дуб)	10762,00	55,00	5919,10	4842,90
189	Водонагреватель электрический Gorenje Standard	15477,00	75,00	11607,75	3869,25
190	Водонагреватель электрический Elenberg	10837,00	75,00	8127,75	2709,25
191	Шкаф металлический двухстворчатый	13372,00	55,00	7354,60	6017,40
192	Шкаф металлический для одежды двухстворчатый	13372,00	55,00	7354,60	6017,40
193	Стул на ножках	731,00	55,00	402,05	328,95
194	Стол прямоугольный (цвет дуб)	3680,00	55,00	2024,00	1656,00
195	Шкаф открытый навесной	6530,00	55,00	3591,50	2938,50
196	Шкаф закрытый двухстворчатый (ольха)	12620,00	55,00	6941,00	5679,00
197	Обогреватель электрический NeoClima	3960,00	55,00	2178,00	1782,00
198	Столик на ножках с ручками для переноса	3500,00	55,00	1925,00	1575,00
199	Кровать двухъярусная металлическая	7435,00	55,00	4089,25	3345,75
200	Кровать односпальная	8454,00	55,00	4649,70	3804,30
201	Тумба с ящиками	7143,00	55,00	3928,65	3214,35
202	Стол на металлических ножках	3680,00	75,00	2760,00	920,00
203	Серверный шкаф металлический напольный	26270,00	55,00	14448,50	11821,50
204	Система видеонаблюдения, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	371890,00	55,00	204539,50	167350,50



## 10. Согласование полученных результатов

При оценке движимого имущества были применены два из возможных подходов в оценке рыночной стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Основываясь на разных подходах к оценке мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода, зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Для сведения результатов используемых методов, проведем анализ применимости и значимости различных подходов оценки, исходя из:

- целей оценки;
- количества и качества информации, на основании которой проводился анализ;
- способности методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

Для объектов оценки был применен один подход и веса принимались в размере 100.

№ п/п	Наименование объекта	Расчетная стоимость, руб.
41	Емкость канализационная 4 куб. м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	37942,20
42	Беседка деревянная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	21150,00
43	Емкость подземная 2 куб. м для площадки налива, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	99000,00
44	Здание КПП-2. Размером 3*6 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	128565,00
45	Лебедка для буксировки вагонов, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	117000,00
46	Молниеотвод. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	74332,80
47	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	403596,00
48	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	403596,00
49	Ограждение (забор) по периметру базы высотой 2м, с колочей проволокой, 4 воротами, 3 столбами освещения. Место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	148847,88
50	Септик 4 куб.м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	37942,20
51	Склад для хранения кислородных баллонов. 107*275 см, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	183572,55
52	Столб электропередачи металлический, расположенный вне территории базы	65115,00
53	Столб электропередачи металлический, расположенный на территории базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	65115,00
54	Столб освещения металлический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	65115,00
55	Столб ЛЭП бетонный цилиндрический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	7106,40
56	Здание КПП-1, размером 6*8 м (материал стен: щитовой), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	418950,00
57	Тепловой пункт. Размером 6м*2,65 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	293138,10
58	Теплоузел, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	258300,00
59	Туалет деревянный, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	11429,55
60	Эстакада-смотровая (сооружение), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	87750,00
61	Полуприцеп-цистерна УСТ 94651К, VIN Z0V94651KJA000787, 2018 г. в.	2608200,00

62	Тягач седельный КАМАЗ 53504-50, VIN XTC535045K1410587, 2019 г. в.	3780000,00
63	Автомобиль легковой CHEVROLET NIVA, VIN X9L212300E0504797, 2014 г.в.	480150,00
64	Погрузчик фронтальный SDLGLG936, заводской номер VLG0936LPE0900405, 2015 г. в.	1890000,00
65	АРМ Энергетика, Intel Pentium G4500, 14 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки SVEN, клавиатура, мышь.	30374,55
66	АРМ Кладовщика, Intel i3-7100, 8 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки Microlab, ИБП APC, клавиатура, мышь, МФУ Canon	10161,00
67	АРМ Оператора, Intel i3-7350K, 8 Гб ОЗУ, монитор LG, ИБП Powercom, клавиатура, мышь	16083,00
68	АРМ Офис-менеджера, Dell OptiPlex 3070, монитор HP, клавиатура, МФУ HP.	23975,55
69	Агрегат насосный АНСВ-2-400	46800,00
70	Адаптер для проверки ДЗО с насадкой	9945,00
71	Анеморумбометр М63М-1	101250,00
72	Баллон сталь 4 л ОСЧ и ПГС	2160,00
73	Газоанализатор КОЛИОН-1В	39549,60
74	Инвертор Fubag IN 206	8955,00
75	Инвертор ПЕСАНТА 250ПРОФ	14260,50
76	Мотопомпа Fubag PTH 1000 ST	28849,50
77	Насос Прима фекальный	47880,00
78	Насос электрический ИГНОМ 10-10Т, 1989 г. в. Нерабочий	11025,00
79	Парогенератор электрический Паргарант ПГЭ-5МП	22500,00
80	Пенообразователь ПО-РЗФ 1 куб. м	393525,00
81	Рольставни	90508,24
82	Телевизор Samsung DC48E (диагональ 48 дюймов)	12145,50
83	Тепловая воздушная завеса	5463,45
84	Трансформатор для тока. ТДФЖ-1002	70438,95
85	Флагштоки	2515,50
86	Холодильник двухкамерный DEXP	17099,55
87	Сплит-система AC Electric Nordline ACEM-HN1	8820,00
88	Сплит-система Green GRI/GRO-09 HN1	10019,70
89	Сплит-система Green (без модели)	10019,70
90	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-35	2537,10
91	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-50	3451,05
92	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-6	428,40
93	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-5	1322,55
94	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-2	728,55
95	Пожарный щит ПЩ-В №1: лопата совковая — 1 шт., лом — 2 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., ящик с песком — 1 шт.	6252,30
96	Пожарный щит ПЩ-В №2	6252,30
97	Пожарный щит ПЩ-В №3	6252,30
98	Пожарный щит ПЩ-В №4	6252,30
99	Пожарный щит ПЩ-В №5	6252,30
100	Пожарный щит ПЩ-В №7	6252,30
101	Пожарный щит ПЩ-В №9: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., противопожарное полотно — 1 шт., ящик с песком — 1 шт.	6252,30

102	Пожарный щит ПЩ-В (без номера)	6252,30
103	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 2 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	2007,00
104	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	2007,00
105	Ящик с песком противопожарный	6963,30
106	Автоматизированная пожарно-охранная сигнализация, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	997279,66
107	Стол офисный угловой	2902,50
108	Стол офисный прямоугольный	2552,85
109	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	4050,00
110	Шкаф двухстворчатый (светлый дуб)	5679,00
111	Шкаф полузакрытый	3906,45
112	Стул ИЗО	848,25
113	Шкаф низкий со стеклянными дверями (светлый дуб)	4797,00
114	Шкаф для документов закрытый (бело-коричневый)	13973,85
115	Тумба с ящиками (бело-коричневая)	2569,50
116	Шкаф закрытый (бело-коричневый)	5679,00
117	Стул офисный вращающийся с низкой спинкой	3825,00
118	Тумба с ящиками (светлый дуб)	2569,50
119	Монитор видеодомофона Gardi	5697,90
120	Стойка ресепшн (бело-коричневый)	8428,50
121	Тумба для документов полузакрытая	3906,45
122	Шкаф для документов закрытый со стеклянными дверцами	13973,85
123	Тумба типа комод (темный дуб)	1867,50
124	Шкаф закрытый (темный дуб)	5679,00
125	Доска магнитно-маркерная	1664,55
126	Стол для руководителя т-образный (темный орех)	18751,50
127	Тумба с ящиками для стола руководителя (темный орех)	2569,50
128	Тумба на колесиках для системного блока (светло синий)	1015,20
129	Шкаф закрытый со стеклянными дверцами	4185,00
130	Шкаф одностворчатый	3287,25
131	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	8137,80
132	Тумба с ящиками	2569,50
133	Кухонный гарнитур: стол кухонный 2 шт., навесной шкаф 2 шт. (оранжевый фасад)	11461,50
134	Плита электрическая четырехкомфорочная ВЕКО	9877,50
135	СВЧ-печь Midea 20 л, 700 Вт	2384,55
136	Водонагреватель электрический Electrolux	12595,50
137	Закрытая тумба с раковиной	4797,00
138	Стиральная машина LG, загрузка 9 кг	20245,50
139	Холодильник двухкамерный Siemens	52650,00
140	Стул кухонный с железной спинкой	1314,45
141	Стол на ножках	1656,00

142	Диван кухонный	2602,50
143	Офисный стол угловой	4887,00
144	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	3825,00
145	Обогреватель масляный Engy	2257,65
146	Шкаф закрытый двухстворчатый	5679,00
147	Стул ИЗО	848,25
148	Шкаф полуоткрытый	3906,45
149	Тумба высокая со стеклянными дверцами	13973,85
150	Переплетная машина Rayson SD-1201	2371,50
151	Шкаф «Практик» металлический для одежды двухстворчатый	6017,40
152	Тумба на колесиках для системного блока	1015,20
153	Стол офисный прямоугольный	1723,50
154	Шкаф металлический двухсекционный	6017,40
155	Стеллаж металлический, 5 полок	2641,50
156	Брифинг-приставка к офисному столу на ножке	876,60
157	Сейф металлический с ключевым замком	7690,50
158	Доска магнитно-маркерная	2209,50
159	Шкаф закрытый двухстворчатый	5679,00
160	Шкаф для одежды с зеркалом (ольха)	4005,00
161	Стул ИЗО	471,25
162	Кровать односпальная	3804,30
163	Табуретка на ножках	328,95
164	Тумба полуоткрытая с ящиками	1557,00
165	Обогреватель масляный Ballu	2024,55
166	Подставка под телевизор деревянная	576,00
167	Телевизор Thomson 29DZ220S	7555,05
168	Кресло стационарное (синий)	7254,00
169	Тумба с ящиками	3214,35
170	Шкаф полуоткрытый	3906,45
171	Тумба кухонная с ящиками (оранжевый фасад)	925,00
172	Стол кухонный на ножках	1656,00
173	Кухонный гарнитур: шкаф навесной 3 шт., стол кухонный 2 шт., закрытая тумба с раковиной (зеленый фасад)	11461,50
174	Плита электрическая четырехкомфорочная Zanussi	21285,00
175	Вытяжка Акро (белая)	2790,00
176	Стиральная машина DEXR, загрузка 7 кг	12160,80
177	СВЧ-печь Дехр (черная)	3149,55
178	Тумба двухстворчатая (темный дуб)	1557,00
179	Кресло офисное вращающееся с высокой спинкой	2250,00
180	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	2125,00
181	Обогреватель электрический настенный NeoClima	1660,50
182	Стол офисный угловой	4887,00

183	Телевизор Philips (серый)	17099,55
184	Обогреватель масляный радиаторный	1731,60
185	Стиральная машина Indesit Innex, загрузка 5 кг	9895,50
186	Шкаф угловой открытый навесной (светлый дуб)	3870,45
187	Стиральная машина Hotpoint Ariston, загрузка 4 кг	5836,50
188	Шкаф для одежды с зеркалом (светлый дуб)	4842,90
189	Водонагреватель электрический Gorenje Standard	3869,25
190	Водонагреватель электрический Elenberg	2709,25
191	Шкаф металлический двухстворчатый	6017,40
192	Шкаф металлический для одежды двухстворчатый	6017,40
193	Стул на ножках	328,95
194	Стол прямоугольный (цвет дуб)	1656,00
195	Шкаф открытый навесной	2938,50
196	Шкаф закрытый двухстворчатый (ольха)	5679,00
197	Обогреватель электрический NeoClima	1782,00
198	Столик на ножках с ручками для переноса	1575,00
199	Кровать двухъярусная металлическая	3345,75
200	Кровать односпальная	3804,30
201	Тумба с ящиками	3214,35
202	Стол на металлических ножках	920,00
203	Серверный шкаф металлический напольный	11821,50
204	Система видеонаблюдения, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	167350,50

## 11. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного заключения.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в заключении.
3. Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам оценки.
4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в заключении, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
6. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать заключение иначе, чем это предусмотрено договором на проведении работ по оценке.
7. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

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

## 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании приведенных в данном отчете аргументов, расчетов, проведенных в соответствии с разработанными методиками оценки объектов движимого имущества и согласования результатов оценки, полученных различными подходами, с учетом степени объективности отражения состояния рынка на дату оценки, рассчитана рыночная стоимость объектов оценки. Точность оценки как степень доверия к полученному результату.

Возможность эффективного использования оценки рыночной стоимости в процессе принятия управленческого решения тесно связана с понятием: точность метода оценки.

Правило принятия решения в рамках сформулированного принципа может быть сформулировано следующим образом:

- Если интервал неопределенности, ассоциируемый с контрольной оценкой, выше соответствующего интервала для проверяемой оценки, то есть основания предполагать, что проверяемая оценка занижена. Окончательное суждение относительно того, является ли оценка действительно занижена, может вынести эксперт только на основании анализа всего процесса оценки, изложенного в заключении.

- Если интервал неопределенности, ассоциируемый с контрольной оценкой, ниже соответствующего интервала для проверяемой оценки, то есть основания предполагать, что проверяемая оценка завышена. Окончательное суждение относительно того, является ли оценка действительно завышена, может вынести эксперт только на основании анализа всего процесса оценки, изложенного в заключении.

- Если интервалы неопределенности, ассоциируемые с проверяемой и контрольной оценкой, пересекаются, то расхождение между оценками следует признать незначимым. В этом случае нет оснований усомниться в правильности результирующей оценки. Однако, как и в предыдущих случаях, окончательное суждение может вынести эксперт только на основании анализа всего процесса оценки, изложенного в заключении.

Согласно предоставленным сведениям от заказчика, некоторые объекты имеют критические дефекты (разукрупнены, требуют капитальных вложений и пр.), исходя из изложенного оценщик принял решение к расчетной рыночной стоимости применить корректировку не в фактической величине необходимых финансовых затрат для обеспечения реализации объектов оценки потенциальным покупателям, а в процентах от возможных границах интервала, который может колебаться в размере от плюс/минус 10 % от определённой стоимости, в т.ч. как в виду фактического состояния имущества так и в виду продолжающейся стагнации рынка станков-качалок. .

Суммы, указанные в отчете, включают сумму НДС, пояснение данного изложено ниже.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для целей настоящего Федерального закона 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...

Следовательно, ключевым вопросом будет определение цены, а конкретнее, включает ли законодатель в понятие цены как таковой НДС, или нет.

Пункт 1 ст. 40 говорит, что, если иное не предусмотрено настоящей статьей, для целей налогообложения принимается цена товаров, работ или услуг, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен.

Поскольку имеется правовая коллизия между нормативными актами в определении учета НДС при проведении оценки, независимый оценщик во избежание нарушения принципа обоснованности, для определения вычета суммы налога и принимая во внимание результаты затратного и сравнительного подхода, в отчете указывает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта определена с учетом налога (НДС).

## РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что вероятная рыночная стоимость оцениваемых объектов, расположенных по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ, по состоянию на 10.10.2025 г., составляет (см. таблицу):

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, ед. руб.	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, ед. руб.
1	АБК-Операторная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 139,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8072	4188000,00	1,00	4188000,00
2	Блок НКУ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 22,5 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10464	707000,00	1,00	707000,00
3	Блок хранения пожинвентаря, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: нежилое здание; общая площадь 16,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:10462	501000,00	1,00	501000,00
4	РММ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 352 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8046	12998000,00	1,00	12998000,00
5	Насосная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: нежилое здание; общая площадь 35,9 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8045	1066000,00	1,00	1066000,00
6	Площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: сооружения топливной промышленности; площадь застройки 377,6 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8262	1158000,00	1,00	1158000,00
7	Сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов; место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер 86:04:0000018:8259	1984000,00	1,00	1984000,00
8	Площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; общая площадь 292,2 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:8260	1158000,00	1,00	1158000,00
9	Технологические трубопроводы; База ГСМ, Технологические трубопроводы; назначение: транспортировка жидкости; протяженность 774 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1326	4546000,00	1,00	4546000,00
10	Сети технологические для перекачки ГСМ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 1516 м; кадастровый номер 86:04:0000018:10458	9505000,00	1,00	9505000,00
11	Кабельная эстакада, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; протяженность 685 м;	3288000,00	1,00	3288000,00

	кадастровый номер 86:04:0000018:10457			
12	Площадка КТПН 6/0,4 кВ, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; площадь застройки 54,2 кв.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10465	3261000,00	1,00	3261000,00
13	Подъездные железнодорожные пути, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, База ГСМ, Подъездные железнодорожные пути; назначение: передвижение железнодорожного транспорта; протяженность 384 м; кадастровый номер 86:04:0000018:1328	7900000,00	1,00	7900000,00
14	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8131	7285000,00	1,00	7285000,00
15	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8132	12369000,00	1,00	12369000,00
16	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8133	7285000,00	1,00	7285000,00
17	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8134	7285000,00	1,00	7285000,00
18	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8135	7285000,00	1,00	7285000,00
19	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8136	7285000,00	1,00	7285000,00
20	РВС, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 200 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:8137	7285000,00	1,00	7285000,00
21	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 25 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10416	707000,00	1,00	707000,00
22	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-400, У=400 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 400 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10456	8824000,00	1,00	8824000,00
23	Ёмкость дренажная для слива с насосной, V=8 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10459	288000,00	1,00	288000,00
24	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной	3140000,00	1,00	3140000,00



	промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10460			
25	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10461	3140000,00	1,00	3140000,00
26	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10463	3140000,00	1,00	3140000,00
27	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=12,5 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 13 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10466	408000,00	1,00	408000,00
28	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РВС-100, V=100 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 100 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10467	3140000,00	1,00	3140000,00
29	Ёмкость хозяйственно-бытовых стоков, V=8 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 8 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10468	288000,00	1,00	288000,00
30	Ёмкость дренажная для слива с резервуаров, V=25 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10471	707000,00	1,00	707000,00
31	Ёмкость производственно-дождевая (аварийная), V=63 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10472	1471000,00	1,00	1471000,00
32	Ёмкость производственно-дождевых стоков, V=63 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 63 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10415	1471000,00	1,00	1471000,00
33	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10417	30040000,00	1,00	30040000,00
34	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; кадастровый номер 86:04:0000018:10414	15512999,00	1,00	15512999,00
35	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10413	30040000,00	1,00	30040000,00
36	Резервуар РВС противопожарного запаса воды, V=1000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объём 1000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10515	15512000,00	1,00	15512000,00
37	Автомобильная дорога от поездепо до общестроительной и монтажной	14656000,00	1,00	14656000,00

	базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения транспорта; протяженность 369 м; кадастровый номер 86:04:0000018:963			
38	Внутриплощадочная автомобильная дорога по общестроительной базе, от стройбазы до временного торца главного корпуса, участок № 2, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск, мкр Нижневартовская ГРЭС; назначение: сооружения дорожного транспорта; протяженность 1134 м; кадастровый номер 86:04:0000018:9475	64423000,00	1,00	64423000,00
39	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10841	30040000,00	1,00	30040000,00
40	Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов, V=2000 м3, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности; объем 2000 куб.м; кадастровый номер 86:04:0000018:10842	30040000,00	1,00	30040000,00
41	Емкость канализационная 4 куб. м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	37942,20	1,00	37942,20
42	Беседка деревянная, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	21150,00	1,00	21150,00
43	Емкость подземная 2 куб. м для площадки налива, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	99000,00	1,00	99000,00
44	Здание КПП-2. Размером 3*6 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	128565,00	1,00	128565,00
45	Лебедка для буксировки вагонов, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	117000,00	1,00	117000,00
46	Молниеотвод. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	74332,80	4,00	297331,20
47	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	403596,00	3,00	1210788,00
48	Молниеотвод - прожекторная мачта. Высота 24 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	403596,00	1,00	403596,00
49	Ограждение (забор) по периметру базы высотой 2м, с колючей проволокой, 4 воротами, 3 столбами освещения. Место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	148847,88	1,00	148847,88
50	Септик 4 куб.м., место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	37942,20	1,00	37942,20
51	Склад для хранения кислородных баллонов. 107*275 см, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	183572,55	1,00	183572,55
52	Столб электропередачи металлический, расположенный вне территории базы	65115,00	1,00	65115,00
53	Столб электропередачи металлический, расположенный на территории базы, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	65115,00	2,00	130230,00

54	Столб освещения металлический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	65115,00	2,00	130230,00
55	Столб ЛЭП бетонный цилиндрический, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	7106,40	1,00	7106,40
56	Здание КПП-1, размером 6*8 м (материал стен: щитовой), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	418950,00	1,00	418950,00
57	Тепловой пункт. Размером 6м*2,65 м, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	293138,10	1,00	293138,10
58	Теплоузел, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	258300,00	1,00	258300,00
59	Туалет деревянный, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	11429,55	1,00	11429,55
60	Эстакада-смотровая (сооружение), место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, База ГСМ	87750,00	1,00	87750,00
61	Полуприцеп-цистерна УСТ 94651К, VIN Z0V94651KJA000787, 2018 г. в.	2608200,00	1,00	2608200,00
62	Тягач седельный КАМАЗ 53504-50, VIN XTC535045K1410587, 2019 г. в.	3780000,00	1,00	3780000,00
63	Автомобиль легковой CHEVROLET NIVA, VIN X9L212300E0504797, 2014 г.в.	480150,00	1,00	480150,00
64	Погрузчик фронтальный SDLGLG936, заводской номер VLG0936LPE0900405, 2015 г. в.	1890000,00	1,00	1890000,00
65	АРМ Энергетика, Intel Pentium G4500, 14 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки SVEN, клавиатура, мышь.	30374,55	1,00	30374,55
66	АРМ Кладовщика, Intel i3-7100, 8 Гб ОЗУ, монитор HP, колонки Microlab, ИБП APC, клавиатура, мышь, МФУ Canon	10161,00	1,00	10161,00
67	АРМ Оператора, Intel i3-7350K, 8 Гб ОЗУ, монитор LG, ИБП Powercom, клавиатура, мышь	16083,00	1,00	16083,00
68	АРМ Офис-менеджера, Dell OptiPlex 3070, монитор HP, клавиатура, МФУ HP.	23975,55	1,00	23975,55
69	Агрегат насосный АНСВ-2-400	46800,00	2,00	93600,00
70	Адаптер для проверки ДЗО с насадкой	9945,00	1,00	9945,00
71	Анеморумбометр М63М-1	101250,00	1,00	101250,00
72	Баллон сталь 4 л ОСЧ и ПГС	2160,00	6,00	12960,00
73	Газоанализатор КОЛИОН-1В	39549,60	1,00	39549,60
74	Инвертор Fubag IN 206	8955,00	1,00	8955,00
75	Инвертор ПЕСАНТА 250ПРОФ	14260,50	1,00	14260,50
76	Мотопомпа Fubag PTH 1000 ST	28849,50	1,00	28849,50
77	Насос Прима фекальный	47880,00	1,00	47880,00
78	Насос электрический ИГНОМ 10-10Т, 1989 г. в. Нерабочий	11025,00	1,00	11025,00
79	Парогенератор электрический Паргарант ПГЭ-5МП	22500,00	1,00	22500,00
80	Пенообразователь ПО-РЗФ 1 куб. м.	393525,00	6,00	2361150,00
81	Рольставни	90508,24	5,00	452541,20
82	Телевизор Samsung DC48E (диагональ 48 дюймов)	12145,50	1,00	12145,50
83	Тепловая воздушная завеса	5463,45	4,00	21853,80
84	Трансформатор для тока. ТДФЖ-1002	70438,95	1,00	70438,95

85	Флагштоки	2515,50	3,00	7546,50
86	Холодильник двухкамерный DEXP	17099,55	1,00	17099,55
87	Сплит-система AC Electric Nordline ACEM-HN1	8820,00	2,00	17640,00
88	Сплит-система Green GRI/GRO-09 HN1	10019,70	1,00	10019,70
89	Сплит-система Green (без модели)	10019,70	1,00	10019,70
90	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-35	2537,10	7,00	17759,70
91	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-50	3451,05	3,00	10353,15
92	Огнетушитель порошковый Ярпожинвест ОП-6	428,40	6,00	2570,40
93	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-5	1322,55	1,00	1322,55
94	Огнетушитель углекислотный Ярпожинвест ОУ-2	728,55	2,00	1457,10
95	Пожарный щит ПЩ-В №1: лопата совковая — 1 шт., лом — 2 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., ящик с песком — 1 шт.	6252,30	1,00	6252,30
96	Пожарный щит ПЩ-В №2	6252,30	1,00	6252,30
97	Пожарный щит ПЩ-В №3	6252,30	1,00	6252,30
98	Пожарный щит ПЩ-В №4	6252,30	1,00	6252,30
99	Пожарный щит ПЩ-В №5	6252,30	1,00	6252,30
100	Пожарный щит ПЩ-В №7	6252,30	1,00	6252,30
101	Пожарный щит ПЩ-В №9: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., багор — 1 шт., ведро конусное — 2 шт., противопожарное полотно — 1 шт., ящик с песком — 1 шт.	6252,30	1,00	6252,30
102	Пожарный щит ПЩ-В (без номера)	6252,30	1,00	6252,30
103	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 2 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	2007,00	1,00	2007,00
104	Пожарный щит открытый металлический: лопата совковая — 1 шт., лопата штыковая — 1 шт., лом пожарный — 1 шт., ведро конусное — 2 шт.	2007,00	1,00	2007,00
105	Ящик с песком противопожарный	6963,30	5,00	34816,50
106	Автоматизированная пожарно-охранная сигнализация, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	997279,66	1,00	997279,66
107	Стол офисный угловой	2902,50	3,00	8707,50
108	Стол офисный прямоугольный	2552,85	2,00	5105,70
109	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	4050,00	5,00	20250,00
110	Шкаф двухстворчатый (светлый дуб)	5679,00	1,00	5679,00
111	Шкаф полузакрытый	3906,45	2,00	7812,90
112	Стул ИЗО	848,25	6,00	5089,50
113	Шкаф низкий со стеклянными дверями (светлый дуб)	4797,00	1,00	4797,00
114	Шкаф для документов закрытый (бело-коричневый)	13973,85	1,00	13973,85
115	Тумба с ящиками (бело-коричневая)	2569,50	2,00	5139,00
116	Шкаф закрытый (бело-коричневый)	5679,00	1,00	5679,00
117	Стул офисный вращающийся с низкой спинкой	3825,00	1,00	3825,00
118	Тумба с ящиками (светлый дуб)	2569,50	4,00	10278,00
119	Монитор видеодомофона Gardi	5697,90	1,00	5697,90

120	Стойка ресепшн (бело-коричневый)	8428,50	1,00	8428,50
121	Тумба для документов полузакрытая	3906,45	2,00	7812,90
122	Шкаф для документов закрытый со стеклянными дверцами	13973,85	2,00	27947,70
123	Тумба типа комод (темный дуб)	1867,50	1,00	1867,50
124	Шкаф закрытый (темный дуб)	5679,00	1,00	5679,00
125	Доска магнитно-маркерная	1664,55	1,00	1664,55
126	Стол для руководителя т-образный (темный орех)	18751,50	1,00	18751,50
127	Тумба с ящиками для стола руководителя (темный орех)	2569,50	1,00	2569,50
128	Тумба на колесиках для системного блока (светло синий)	1015,20	1,00	1015,20
129	Шкаф закрытый со стеклянными дверцами	4185,00	6,00	25110,00
130	Шкаф одностворчатый	3287,25	1,00	3287,25
131	Офисное кресло вращающееся с высокой спинкой	8137,80	9,00	73240,20
132	Тумба с ящиками	2569,50	16,00	41112,00
133	Кухонный гарнитур: стол кухонный 2 шт., навесной шкаф 2 шт. (оранжевый фасад)	11461,50	1,00	11461,50
134	Плита электрическая четырехкомфорочная ВЕКО	9877,50	1,00	9877,50
135	СВЧ-печь Midea 20 л, 700 Вт	2384,55	1,00	2384,55
136	Водонагреватель электрический Electrolux	12595,50	1,00	12595,50
137	Закрытая тумба с раковиной	4797,00	1,00	4797,00
138	Стиральная машина LG, загрузка 9 кг	20245,50	1,00	20245,50
139	Холодильник двухкамерный Siemens	52650,00	1,00	52650,00
140	Стул кухонный с железной спинкой	1314,45	2,00	2628,90
141	Стол на ножках	1656,00	1,00	1656,00
142	Диван кухонный	2602,50	1,00	2602,50
143	Офисный стол углово	4887,00	5,00	24435,00
144	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	3825,00	2,00	7650,00
145	Обогреватель масляный Engu	2257,65	1,00	2257,65
146	Шкаф закрытый двухстворчатый	5679,00	5,00	28395,00
147	Стул ИЗО	848,25	6,00	5089,50
148	Шкаф полуоткрытый	3906,45	2,00	7812,90
149	Тумба высокая со стеклянными дверцами	13973,85	3,00	41921,55
150	Переплетная машина Rayson SD-1201	2371,50	1,00	2371,50
151	Шкаф «Практик» металлический для одежды двухстворчатый	6017,40	1,00	6017,40
152	Тумба на колесиках для системного блока	1015,20	2,00	2030,40
153	Стол офисный прямоугольный	1723,50	7,00	12064,50
154	Шкаф металлический двухсекционный	6017,40	2,00	12034,80
155	Стеллаж металлический	2641,50	2,00	5283,00
156	Брифинг-приставка к офисному столу на ножке	876,60	1,00	876,60
157	Сейф металлический с ключевым замком	7690,50	1,00	7690,50
158	Доска магнитно-маркерная	2209,50	6,00	13257,00
159	Шкаф закрытый двухстворчатый	5679,00	3,00	17037,00

160	Шкаф для одежды с зеркалом (ольха)	4005,00	1,00	4005,00
161	Стул ИЗО	471,25	1,00	471,25
162	Кровать односпальная	3804,30	4,00	15217,20
163	Табуретка на ножках	328,95	4,00	1315,80
164	Тумба полуоткрытая с ящиками	1557,00	2,00	3114,00
165	Обогреватель масляный Ballu	2024,55	2,00	4049,10
166	Подставка под телевизор деревянная	576,00	1,00	576,00
167	Телевизор Thomson 29DZ220S	7555,05	1,00	7555,05
168	Кресло стационарное (синий)	7254,00	1,00	7254,00
169	Тумба с ящиками	3214,35	2,00	6428,70
170	Шкаф полуоткрытый	3906,45	2,00	7812,90
171	Тумба кухонная с ящиками (оранжевый фасад)	925,00	1,00	925,00
172	Стол кухонный на ножках	1656,00	1,00	1656,00
173	Кухонный гарнитур: шкаф навесной 3 шт., стол кухонный 2 шт., закрытая тумба с раковиной (зеленый фасад)	11461,50	1,00	11461,50
174	Плита электрическая четырехкомфорочная Zanussi	21285,00	1,00	21285,00
175	Вытяжка Акро (белая)	2790,00	1,00	2790,00
176	Стиральная машина DEXP, загрузка 7 кг	12160,80	1,00	12160,80
177	СВЧ-печь Dехр (черная)	3149,55	1,00	3149,55
178	Тумба двухстворчатая (темный дуб)	1557,00	1,00	1557,00
179	Кресло офисное вращающееся с высокой спинкой	2250,00	1,00	2250,00
180	Кресло офисное вращающееся с низкой спинкой	2125,00	2,00	4250,00
181	Обогреватель электрический настенный NeoClima	1660,50	1,00	1660,50
182	Стол офисный угловой	4887,00	1,00	4887,00
183	Телевизор Philips (серый)	17099,55	1,00	17099,55
184	Обогреватель масляный радиаторный	1731,60	1,00	1731,60
185	Стиральная машина Indesit Innex, загрузка 5 кг	9895,50	1,00	9895,50
186	Шкаф угловой открытый навесной (светлый дуб)	3870,45	1,00	3870,45
187	Стиральная машина Hotpoint Ariston, загрузка 4 кг	5836,50	1,00	5836,50
188	Шкаф для одежды с зеркалом (светлый дуб)	4842,90	1,00	4842,90
189	Водонагреватель электрический Gorenje Standard	3869,25	1,00	3869,25
190	Водонагреватель электрический Elenberg	2709,25	1,00	2709,25
191	Шкаф металлический двухстворчатый	6017,40	1,00	6017,40
192	Шкаф металлический для одежды двухстворчатый	6017,40	5,00	30087,00
193	Стул на ножках	328,95	2,00	657,90
194	Стол прямоугольный (цвет дуб)	1656,00	1,00	1656,00
195	Шкаф открытый навесной	2938,50	1,00	2938,50
196	Шкаф закрытый двухстворчатый (ольха)	5679,00	1,00	5679,00
197	Обогреватель электрический NeoClima	1782,00	1,00	1782,00
198	Столик на ножках с ручками для переноса	1575,00	1,00	1575,00
199	Кровать двухъярусная металлическая	3345,75	2,00	6691,50

200	Кровать односпальная	3804,30	1,00	3804,30
201	Тумба с ящиками	3214,35	1,00	3214,35
202	Стол на металлических ножках	920,00	1,00	920,00
203	Серверный шкаф металлический напольный	11821,50	2,00	23643,00
204	Система видеонаблюдения, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	167350,50	1,00	167350,50
205	Земельный участок, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 1469 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11857	558220,00	1,00	558220,00
206	Земельный участок, Ханты-Мансийский авт. окр. - Югра, Нижневартовский р-н, пгт Излучинск; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство базы ГСМ; общая площадь: 37095 кв.м.; кадастровый номер 86:04:0000018:11858	14096100,00	1,00	14096100,00
207	Права аренды сроком с 12 июля 2019 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9603, общая площадь: 2420+/-15 кв.м.	4356000,00	1,00	4356000,00
208	Права аренды сроком с 12 января 2018 года по 12 января 2067 года земельного участка, кадастровый номер: 86:04:0000018:9602; общая площадь: 29381+/-55 кв.м	52886000,00	1,00	52886000,00

Наименование	Рыночная общая стоимость, руб.
Итоговая общая величина рыночной стоимости	<b>455710414,34 (Четыреста пятьдесят пять миллионов семьсот десять тысяч четыреста четырнадцать рублей 34 копейки)</b>

Приложение: пояснение по НДС

Суммы, указанные в отчете, включают сумму НДС, пояснение данного изложены ниже.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для целей настоящего Федерального закона 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...

Следовательно, ключевым вопросом будет определение цены, а конкретнее, включает ли законодатель в понятие цены как таковой НДС, или нет.

Согласно п.1 ст. 154 НК, регламентирующей порядок обложения НДС, говорит, что налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг), если иное не предусмотрено настоящей статьей, определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 40 настоящего Кодекса, с учетом акцизов (для подакцизных товаров и подакцизного минерального сырья) и без включения в них налога и налога с продаж.

Пункт 1 ст. 40 говорит, что, если иное не предусмотрено настоящей статьей, для целей налогообложения принимается цена товаров, работ или услуг, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен.

Следует также отметить, что традиционно имущество на балансе учитывается без НДС (ст. 254, 257 НК РФ, п. 8 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, п. 6 Положения по бухгалтерскому учету "Учет материально-производственных запасов" ПБУ 5/01 и пр.).

Следовательно, законодатель утверждает, что цена (соответствующая уровню рыночных цен) определяется без включения в нее налога на добавленную стоимость. То есть во всех случаях, когда законодатель говорит цена – имеется в виду цена без учета НДС, а, значит, во всех этапах оценки следует

контролировать "невключение" НДС в аналитические процедуры. Допущение иного может в ряде случаев существенно исказить экономическое содержание операций хозяйствующих субъектов.

Предположим, что оценщик указал рыночную стоимость для сделки по отчуждению имущества и/или реализации имущества. При этом операция будет облагаться НДС, который продавец уплатит в бюджет, а покупатель возместит из бюджета.

Следовательно, предположение, что рыночная стоимость может включать в себя НДС, приводит к тому, что две сделки по отчуждению одного и того же имущества приводят к различным последствиям для сторон сделки.

Данный вопрос также крайне актуален для страховых компаний и банков, несмотря на то, что большинство операций таких организаций освобождено от НДС.

Сходная ситуация может возникнуть при определении залоговой стоимости имущества.

Подводя итог вышесказанному, на наш взгляд расчет рыночной стоимости объекта оценки во всех случаях должен проводиться без учета НДС.

Данное требование прямо указывается в международных стандартах оценки (МСО 1), более того, данное положение содержится в Стандартах оценки РОО (СТО РОО 20-02-96, 21-01-98).

При этом, в настоящее время, для защиты своих интересов заказчик в ряде случаев приходится доказывать оценщикам данный факт, поскольку в большинстве случаев оценщики не выделяют в расчетах НДС и не исключают его из рыночной стоимости, а обоснование вопроса о его выделении или невыделении в рыночной стоимости попросту упускают. А это, в свою очередь, всегда заставляет участников сделки задумываться о своих финансовых интересах.

Поскольку имеется правовая коллизия между нормативными актами в определении учета НДС при проведении оценки, независимый оценщик во избежание нарушения принципа обоснованности, для определения вычета суммы налога и принимая во внимание результаты используемых подходов, в отчете указывается, что рыночная стоимость оцениваемых объектов определена как с учетом налога (НДС).

Настоящая оценка произведена в соответствии с федеральными стандартами оценки, оценочными стандартами СРО «РОО» и действующим законодательством России.

Оценщик  
**ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**

\_\_\_\_\_ Д.И.Наумов

Нормативные документы:

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ

Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ»;

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;

Приказ Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884 «Об утверждении программы разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки»



Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»

Учебные пособия и периодические издания:

Периодические издания «Из рук в руки», «Ярмарка-Нижневартовск», Avito, а также сайты: <https://ru.wikipedia.org>, <http://invest.ru>, <http://mirhat.ru> и другие.

В.В. Григорьев "Оценка объектов недвижимости", М.: ИНФРА-М, 1997 г.

Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., 1995г.

Оценка недвижимости: Учебник для вузов/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2005.

Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости, СПб, 1997.

В.А. Прорвич. Основы экономической оценки городских земель. Дело, М., 1998.

Петров В.И. Лекции на курсах повышения квалификации по «Теории и практике оценки стоимости городских, сельскохозяйственных и лесных земель» М.: ИПО, 2002.

«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки»; РОО, 1996 г.- 2013 г.

«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №9) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2011. – 50 с.

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

**Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	

ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srgoo.ru](http://www.srgoo.ru).

## **16. Приложения**

№ п/п	Наименование
1	Документы на объекты оценки предоставленные заказчиком (CD-диск)
2	Копия диплома о профессиональной подготовке переподготовки
3	Копия документа подтверждающего членство оценщика в РОО
4	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости»
5	Копия страхового полиса

Оценщик  
ООО «Сибирь-Финанс»

Д.И.Наумов

МП  
07.11.2025г.

## Фототаблицы к отчету об оценке

## Обзорные фотоизображения объектов оценки в виде недвижимого имущества

Наименование объекта оценки			
<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство базы ГСМ, общей площадью 38 500 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:349, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			
<p>Нежилое здание АБК-операторная, общей площадью 139,2 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8072, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			

			
			
Нежилое здание: блок НКУ, общей площадью 22,5 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:10464, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ			



Нежилое здание: блок хранения  
пожинвентаря,, общей площадью  
16,2 кв.м., кол-во этажей: 1,  
кадастровый номер:  
86:04:0000018:10462,  
расположенное по адресу: ХМАО-  
Югра, Тюменская область,  
Нижневартовский район, п.г.т.  
Излучинск, база ГСМ



Нежилое здание РММ, общей  
площадью 352 кв.м., кол-во этажей:  
1, кадастровый номер:  
86:04:0000018:8046, расположенное  
по адресу: ХМАО-Югра,  
Тюменская область,  
Нижневартовский район, п.г.т.  
Излучинск, база ГСМ



Нежилое сооружение: площадка налива светлых нефтепродуктов в автоцистерны, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь застройки 377,6 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8262, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ



Нежилое сооружение: сливная железнодорожная эстакада для светлых нефтепродуктов, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь 200,4 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8259, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ



Нежилое сооружение: площадка слива светлых нефтепродуктов из автоцистерн, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь 292,2 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8260, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ





Нежилое сооружение: технологические трубопроводы, назначение: транспортировка жидкости, протяженность 774 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:1326, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ




Нежилое сооружение: сети технологические для перекачки ГСМ, назначение: транспортировка жидкости, 1.2. сооружения топливной промышленности протяженность 1516 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:10458, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ



<p>Нежилое сооружение: кабельная эстакада, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, протяжённость 685 м., кадастровый номер: 86:04:0000018:10457, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			
<p>Нежилое сооружение: площадка КТПН 6/0,4Кв, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, площадь застройки 54,2 кв.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:10465, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			
<p>Нежилое сооружение: подъездные железнодорожные пути, назначение: передвижение железнодорожного транспорта, протяжённость 384 п.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:1328, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			



<p>Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м.</p>			
<p>Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 200 куб.м.</p>			
<p>Нежилое сооружение: РВС, назначение: 1.2. сооружения топливной промышленности, объем 400 куб.м., кадастровый номер: 86:04:0000018:8132, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			

<p>Нежилое здание: насосная, общей площадью 35,9 кв.м., кол-во этажей: 1, кадастровый номер: 86:04:0000018:8045, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			
<p>Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10416, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			
<p>Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с насосной V=8 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10459, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			



<p>Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевых стоков V=12,5 м<sup>3</sup>, кадастровый номер: 86:04:0000018:10466, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			
<p>Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м<sup>3</sup></p>			
<p>Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов РГС-100, V=100 м<sup>3</sup>, кадастровый номер: 86:04:0000018:10467, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			
<p>Нежилое сооружение: Емкость производственно-дождевых стоков</p>			

<p>V=12,5 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10466, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			
<p>Нежилое сооружение: Емкость хозяйственно-бытовых стоков V=8 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10468, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			
<p>Нежилое сооружение: Емкость дренажная для слива с резервуаров V=25 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10471, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			

<p>Нежилое сооружение: Емкость производственно- дождевая (аварийная) V=63 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10472, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			
<p>Нежилое сооружение: Емкость производственно- дождевых стоков V=63 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10415, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			
<p>Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10417, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			



<p>Нежилое сооружение: Резервуар РВС противопожарного запаса воды V=1000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10414, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			
<p>Нежилое сооружение: Резервуар для хранения светлых нефтепродуктов V=2000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10413, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			
<p>Нежилое сооружение: Резервуар РВС противопожарного запаса воды V=1000 м3, кадастровый номер: 86:04:0000018:10515, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, Тюменская область, Нижневартовский район, п.г.т. Излучинск, база ГСМ</p>			

<p>Нежилое сооружение: автомобильная дорога от пождепо до монтажной базы, назначение: 7.4. сооружения дорожного транспорта, протяженностью 305 п.м., Нежилое сооружение: внутриплощадочная автомобильная дорога.</p>			
<p>Нежилое сооружение: Резервуар РВС</p>			
<p>Нежилое сооружение: Резервуар РВС</p>			

Документы о праве собственности приобщены к отчету на CD-диске