



Общество с ограниченной ответственностью
«Финансовая экспертиза»
(ООО «Финэкс»)

Отчет об оценке №1724

Право заключения договора о комплексном развитии территории:

- 1) Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).
- 2) Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Для комплексного развития территория передается без стационарных и нестационарных строений/объектов.

Дата оценки: 05.11.2024 г.

Дата составления: 05.11.2024 г.

Заказчик: Администрация городского поселения Барсово

Исполнитель: ООО «Финэкс»

ИНН 5903126356

ОГРН 1165958092420

т.: +7-922-380-38-19

e-mail: info@finex59.ru

Директор: Т.И.Подольяк

г.Пермь
2024

заместителю главы по финансам и жизнеобеспечению Барабаш Веронике Семеновне

Сопроводительное письмо

Уважаемая Вероника Семеновна!

На основании Муниципального контракта от 05.11.2024 г. на оказание услуги по оценке специалистов ООО «Финэкс» произведена оценка объекта: Право заключения договора о комплексном развитии территории:

Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).

Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Для комплексного развития территория передается без стационарных и нестационарных строений/объектов., далее именуемых Объекты оценки.

Оценка проведена по состоянию на **5 ноября 2024 года** (дата оценки).

Представленное письмо не является отчетом, а лишь предваряет его. Развернутый анализ и расчеты стоимости оцениваемого объекта представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

№	Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. ¹
1	Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).	<p>98 100 000 (Девяносто восемь миллионов сто тысяч)</p>
2	Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Для комплексного развития территория передается без стационарных и нестационарных строений/объектов.	<p>38 600 000 (Тридцать восемь миллионов шестьсот тысяч)</p>
Итого		<p>136 700 000 (Сто тридцать шесть миллионов семьсот тысяч)</p>

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемых объектов, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные на их основе выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости, а также ограничивающие условия и сделанные допущения.

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Директор ООО «Финэкс»

_____ /Т.И.Подольяк/

¹ Рыночная стоимость объекта оценки определена без учета налога на добавленную стоимость (НДС). В соответствии с п.2 ст.146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	6
2.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	6
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	7
2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
РАЗДЕЛ 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
РАЗДЕЛ 4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
РАЗДЕЛ 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	9
РАЗДЕЛ 6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
РАЗДЕЛ 7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
РАЗДЕЛ 8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	12
8.1.2. Краткая характеристика местоположения	12
8.2. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
8.2.1. Характеристика ликвидности Объекта оценки	19
РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	20
9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	20
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	22
9.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	23
9.4. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИИ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	23
9.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	25
9.6. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
9.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	26
РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	27
РАЗДЕЛ 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	27
11.1. Затратный подход	27
11.2. Доходный подход	27
11.3. Сравнительный подход	28
11.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	28
11.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ	28
РАЗДЕЛ 12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
12.1. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	31
РАЗДЕЛ 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	39
13.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	39
13.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	39
13.3. АНАЛИЗ РАСХОЖДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ В РАМКАХ ПОДХОДОВ	39
РАЗДЕЛ 14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	40
РАЗДЕЛ 15. ПРИЛОЖЕНИЯ	42
15.1 ФОТОМАТЕРИАЛЫ	42
15.2. КОПИИ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК	46
15.3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	55
15.4. ДОКУМЕНТЫ РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА	68

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Раздел 1. Задание на оценку

<p>Объект оценки</p>	<p>Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).</p> <p>Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Для комплексного развития территория передается без стационарных и нестационарных строений/объектов.</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p>	<p>Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).</p> <p>Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Для комплексного развития территория передается без стационарных и нестационарных строений/объектов.</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>См.п.8.1.3</p>
<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</p>	<p>Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена</p>
<p>Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки²</p>	<p>Нет данных</p>
<p>Собственник</p>	<p>Государственная собственность не разграничена</p>
<p>Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки, а также ссылки на нормативно-правовые акты РФ, на основании которых возникла необходимость оценки</p>	<p>1) Постановление «О комплексном развитии незастроенной территории городского поселения Барсово» № 403 от 02 ноября 2024 года, Администрации городского поселения Барсово Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югра 2) Постановление «О комплексном развитии незастроенной территории городского поселения Барсово» № 404 от 02 ноября 2024 года, Администрации городского поселения Барсово Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югра Для проведения торгов.</p>
<p>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо</p>	<p>Оценщику не известны</p>

² Данные Росреестра

заказчика оценки):	
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора об оценке. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации»(135-ФЗ, статья 12).
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектом оценки 2. Пользователи объекта – неопределенные лица (гипотетические участники) (рыночные условия) 3. Дата оценки – текущая 4. Предполагаемое использование объекта оценки - текущее использования 5. Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
Дата оценки	5 ноября 2024 г.
Дата осмотра	Не проводился. Фотоматериалы взяты из открытых источников.
Срок проведения оценки	5 ноября 2024 г.
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения муниципального контракта.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. раздел 4
Специальные допущения	Нет
Ограничения оценки	Осмотр объекта оценки не проводился оценщиком. Фотоматериалы взяты из открытых источников. Оценщик исходит из допущения, что качественные и количественные характеристики объекта оценки можно с достаточной степенью достоверности определить на основе данных и сведений, полученных в результате интервьюирования заказчика и анализа представленной документации на оцениваемый объект.
Ограничения на использование, распространение и публикация отчета об оценке объекта оценки (ст.8.1 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)	Предполагаемое использование результатов оценки не требует информационной открытости процедуры оценки. Следовательно, публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщиков – без письменного согласия Оценщиков запрещена.
Форма составления отчета об оценке (ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)	Письменная
Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость	Приведение в отчете об оценке суждений о возможных границах интервала не требуется в связи с предполагаемым использованием результатов оценки
Расчетные величины	
рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)	В рамках данного отчета не рассчитывались
затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства	В рамках данного отчета не рассчитывались
убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях	В рамках данного отчета не рассчитывались
затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка	В рамках данного отчета не рассчитывались
Дополнительная информация	
особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки не проводился оценщиком. Оценщик исходит из допущения, что качественные и количественные характеристики объекта оценки можно с достаточной степенью достоверности определить на основе данных и сведений, полученных в результате интервьюирования заказчика и анализа представленной документации на оцениваемый объект.
порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В порядке, предусмотренном условиями договора
необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Нет необходимости

Раздел 2. Общая информация

2.1. Применяемые в отчете общие понятия и определения

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», используемым стандартам оценки, и Гражданскому Кодексу РФ.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество
- определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из
- состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.³

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.⁴

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.⁵

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.⁶

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.⁷

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.⁸

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.⁹

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.

- *Доходный подход* – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод¹⁰.

- *Сравнительный подход* – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения¹¹.

- *Затратный подход* – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения¹².

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

³ Федеральный стандарт оценки №II, п.5

⁴ Федеральный стандарт оценки №I, п.10

⁵ Федеральный стандарт оценки №I, п.7

⁶ Федеральный стандарт оценки №I, п.14

⁷ Федеральный стандарт оценки №VI, п.1

⁸ Федеральный стандарт оценки №I, п.11

⁹ Федеральный стандарт оценки №I, п.12

¹⁰ Федеральный стандарт оценки №V, п.11

¹¹ Федеральный стандарт оценки №V, п.4

¹² Федеральный стандарт оценки №V, п.24

расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки.¹³

Риск ликвидности – риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента – важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако, чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену.¹⁴

Право собственности, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.¹⁵

Рыночная стоимость объекта оценки¹⁶ - 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;
- (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)
- 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.

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

Литература

- 1.Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» М. 2004г.
- 2.Справочник оценщика недвижимости по ред.Лейфера Л.А. для сегмента рынка объекта оценки (разд.12 Отчета)
- 3.Ежеквартальные аналитические отчеты рынка недвижимости, подготавливаемые ООО «АЦ «КД-Консалтинг», 614087, Пермь, ул. Рабочая, 7, офис 17, тел +7(342) 201-79-89 www.facebook.com/groups/kd.analitika

Ресурсы Internet

- 4.<https://rosreestr.ru>
- 5.<https://statielt.ru/>
- 6.<http://www.avito.ru/>
- 7.<https://yandex.ru/maps>

2.3. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- 1) Постановление «О комплексном развитии незастроенной территории городского поселения Барсово» № 403 от 02 ноября 2024 года, Администрации городского поселения Барсово Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югра
- 2) Постановление «О комплексном развитии незастроенной территории городского поселения Барсово» № 404 от 02 ноября 2024 года, Администрации городского поселения Барсово Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югра
- 3) Техническое задание к муниципальному контракту

Раздел 3. Применяемые стандарты оценки

На основании требования законодательства об оценочной деятельности (ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности») при проведении оценки в рамках данного отчета оценщик применил следующие стандарты оценки:

- 1)Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
- 2)Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом

¹³ Федеральный стандарт оценки №I, п.16

¹⁴ Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»

¹⁵ Гражданский кодекс РФ, часть 1 (ст. 209)

¹⁶ Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст.3.

Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

3) Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

4) Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

5) Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

6) Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

7) Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

8) Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции от 3 июля 2016 г. с изм. от 5 июля 2016 г.

Следующие нормативные документы являются обязательными к применению оценщиками, являющимися членами Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»:

1. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные решением Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 60/2022 от «07» ноября 2022г

Использование стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обусловлено тем, что специалист, выполнивший данную работу, является членом данного саморегулируемого общества оценщиков и должен в своей деятельности руководствоваться ее нормативными актами

В соответствии с п. 13 ФСО I, а также пп.9 п.7 ФСО VI, Методические рекомендации, утвержденные Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, не применяются в данном отчете.

Раздел 4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости прав на Объект оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого объекта оценки, а также экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на определяемую стоимость Объекта оценки.
3. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо обременений.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Оценщики, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком, не проводили инвентаризацию с целью подтверждения соответствия представленного к оценке имущества.
6. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
8. 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 Отчете.
9. Возможные ошибки округления не имеют принципиального значения для итоговой стоимости объекта оценки.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
11. Необходимо отметить, что Оценщики основывались на предоставленной Заказчиком и собранной самими Оценщиками информацией. Оценщики оставляют за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость объекта оценки.
12. Оценка производится в предположении о том, что обременения на Объект оценки не зарегистрированы, недвижимое имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
13. Осмотр объекта оценки не проводился оценщиком. Оценщик исходит из допущения, что качественные и количественные характеристики объекта оценки можно с достаточной степенью достоверности определить на основе данных и сведений, полученных в результате интервьюирования заказчика и анализа представленной документации на оцениваемый объект.

Раздел 5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

О Заказчике	
Сведения о заказчике	Администрация городского поселения Барсово Юридический адрес: 628450, Российская Федерация, Тюменская область, ХМАО – Югра, г.п. Барсово, ул. Апрельская, 8 Тел: 8 (3462) 23-04-06 Электронная почта: admbarsovo@mail.ru ИНН 8617023034 КПП 861701001 ОГРН 1058603874383 от 30 декабря 2005 г.
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Коршунова Екатерина Владимировна
Адрес электронной почты	info@finex59.ru
Номер контактного телефона	8-922-380-38-19
Местонахождение оценщика (фактический адрес)	614000, г. Пермь, ул. Монастырская, 14 офис 111
Информация о членстве в СРО оценщиков	Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», реестровый №2857, включена в реестр 10.02.2021 г. (свидетельство №2857 от 31.08.2022 г.) Адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Оценщик ООО «Финэкс» имеет соответствующее образование в области оценки, что подтверждается следующими документами: - государственный диплом с присужденной степенью бакалавра по специальности «Социология» государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Пермский национальный исследовательский политехнический университет» 17ГумФ-962, выдан 10 июля 2018 г. - государственный диплом с присужденной степенью магистра по специальности «Социология» государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Пермский национальный исследовательский политехнический университет» 105931 0385727, выдан 08 февраля 2021 г. диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», № 592411916205, выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» 17 июня 2020 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №922/2524050278 страхования ответственности оценщика, срок действия с 09.02.2024 г. по 08.02.2025 г., выдан CAO «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №035517-1 от 08.12.2023 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Сведения о независимости оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении Объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщика за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем Отчете.
Степень участия в оценке	Участвовала
Фамилия, имя, отчество оценщика	Подольяк Татьяна Ивановна
Адрес электронной почты	info@finex59.ru
Номер контактного телефона	8-922-380-38-19
Местонахождение оценщика (фактический адрес)	614000, г. Пермь, ул. Монастырская, 14 офис 111
Информация о членстве в СРО оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. №009860. Свидетельство ООО «РОО» №0002894 от 22.07.2020 года. Адрес: 105066, город Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Оценщик ООО «Финэкс» имеет соответствующее образование в области оценки, что подтверждается следующими документами: - государственный диплом НИУ-ВШЭ Р №00480 от 16.06.2011 г.

	с присужденной степенью бакалавра экономики по направлению "Экономика"; - государственный диплом НИУ-ВШЭ 107704 0000368 от 20.06.2013 г. с присвоенной квалификацией (степенью) магистра по направлению подготовки "Менеджмент"; - диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 592401723629, выдан 03.02.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 922/2467000669 от 11.10.2023 г. Выдан СПАО «РЕСО-Гарантия». Срок действия полиса с 01.11.2023 г. по 31.10.2024 г. Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042636-3 от 02.08.2024 г. по направлению «Оценка бизнеса». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №037337-1 от 24.05.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041302-2 от 10.07.2024 г. по направлению «Оценка движимого имущества».
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Сведения о независимости оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении Объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщика за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем Отчете.
Степень участия в оценке	Участвовала
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Финансовая экспертиза»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1165958092420, дата присвоения 14.07.2016 г.
ИНН	5903126356
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Юридический адрес)	614094, ПЕРМСКИЙ КРАЙ, ПЕРМСКИЙ Г.О., ПЕРМЬ Г., ВИЛЬВЕНСКАЯ УЛ., Д. 6, ПОМЕЩ. 412
Директор	Подольяк Татьяна Ивановна
Контактный телефон	8-922-380-38-19, 8-982-482-74-79 e-mail: info@finex59.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис №922/2624256898 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, срок действия с 15.07.2024 г. по 14.07.2025 г., выдан СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Список работников оценочной компании – дипломированных оценщиков, членов саморегулируемых организаций оценщиков	1. Подольяк Татьяна Ивановна 2. Коршунова Екатерина Владимировна
Декларация о независимости оценочной организации	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Финансовая экспертиза» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Финансовая экспертиза» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Раздел 6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Степень участия оценщика в проведении оценки Объекта оценки	Осмотр Объекта оценки – не проводился. Проведение расчетов – Е.В.Коршунова. Составление отчета – Е.В.Коршунова. Подписание отчета – Т.И.Подольяк, Е.В.Коршунова.
Сведения о дополнительно привлекаемых специалистах	Не привлекались

Раздел 7. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<p>Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).</p> <p>Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Для комплексного развития территория передается без стационарных и нестационарных строений/объектов.</p>
Вид имущества	Право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки пгт Барсово
Назначение Объекта оценки	Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный
Текущее использование Объекта оценки	Не используется. Является незастроенной территорией.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт от 05.11.2024 г.
Порядковый номер отчета	№1724
Дата оценки	5 ноября 2024 г.
Дата обследования объекта оценки	5 ноября 2024 г.
Степень детализации по осмотру	Осмотр объекта оценки не проводился оценщиком. Фотоматериалы взяты из открытых источников. Оценщик исходит из допущения, что качественные и количественные характеристики объекта оценки можно с достаточной степенью достоверности определить на основе данных и сведений, полученных в результате интервьюирования заказчика и анализа представленной документации на оцениваемый объект.
Дата составления отчета	5 ноября 2024 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Не применялся
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	98 100 000 38 600 000
Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	136 700 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых

Раздел 8. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

8.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

№	Наименование объекта недвижимости	Собственник	Источники информации	Существующие ограничения права	Субъект права на заключение договора о комплексном развитии
1	Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).	Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена	Данные Заказчика	Нет данных	Застройщик
2	Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Для комплексного развития территория передается без стационарных и нестационарных строений/объектов.	Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена	Данные Заказчика	Нет данных	Застройщик

8.1.2. Краткая характеристика местоположения

ХАНТЫ-МАНСЬСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ – ЮГРА (ХМАО – Югра), субъект Рос. Федерации. Расположен на северо-западе Азиат. части России. Территориально включён в состав Тюменской области. Входит в Уральский федеральный округ. Пл. 534,8 тыс. км². Нас. 1626,8 тыс. чел. (2016; 123,9 тыс. чел. в 1959; 1268,4 тыс. чел. в 1989). Адм. центр – г. Ханты-Мансийск. Адм.-терр. деление: 9 районов, 16 городов, 24 посёлка гор. типа.

Органы государственной власти

Система органов гос. власти автономного округа определяется Конституцией РФ и Уставом (Основным законом) Ханты-Мансийского автономного округа – Югры 1995. Гос. власть в округе осуществляют высший орган законодательной власти – Дума Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, которая является постоянно действующим высшим и единственным законодательным (представительным) органом гос. власти. Дума состоит из 38 депутатов, избираемых населением автономного округа на основе всеобщего равного и прямого избират. права при тайном голосовании на 5 лет. Выборы половины депутатов проводятся по единому избират. округу пропорционально числу голосов, поданных за списки кандидатов в депутаты, выдвинутые избират. объединениями. Ещё 19 депутатов избирают по одномандатным избират. округам. Высшее должностное лицо Ханты-Мансийского автономного округа – Югры – губернатор. Он возглавляет постоянно действующий высший исполнит. орган гос. власти – правительство автономного округа. Порядок избрания губернатора определяется федеральным законодательством и законодательством автономного округа.

Население

Русские составляют 68,1% нас., татары – 7,6%, украинцы – 6,4%, ханты – 1,3%, манси – 0,8%, коми – 0,2%, ненцы – 0,1% и др. (2010, перепись).

Демографическая ситуация значительно лучше по сравнению со средней по РФ за счёт более молодой возрастной структуры и экономических факторов. С нач. 1990-х гг. численность населения увеличилась более чем на 350 тыс. чел. По естественному приросту Х.-М. а. о. – Ю. занимает 6-е место в РФ (10,8 на 1000 жит., 2014): рождаемость 17,2 на 1000 жит. (8-е место), смертность 6,4 на 1000 жит. (5-е место); младенческая смертность 4,4 на 1000 живорождённых (5-е место). Высока миграционная подвижность населения, в экономике округа активно используется вахтовый метод работы. С 2013 отмечена небольшая миграционная убыль населения (16 на 10,0 тыс. жит., 2014). Доля женщин 51,2%. Доля населения моложе трудоспособного возраста (до 16 лет) 22,4%, старше трудоспособного возраста – 13,1%. Ср.

ожидаемая продолжительность жизни 72,3 года (мужчины – 67,3, женщины – 77,1). Ср. плотность населения (3,0 чел./км², 2016), размещение жителей округа носит в осн. очаговый характер. Доля гор. нас. 92,2% (2016); крупные города (тыс. чел.): Сургут (348,6), Нижневартовск (270,8), Нефтеюганск (125,4), Ханты-Мансийск (96,9), Когалым (63,3), Нягань (57,1).

Хозяйство

Х.-М. а. о. – Ю. входит в Западно-Сибирский экономический р-н, является ресурсным регионом РФ. Объём пром. продукции примерно в 400 раз превышает объём с.-х. продукции (2014). Удельный вес в рос. ВВП 5,2%. Округ – рос. лидер по добыче нефти (ок. 50% от РФ); на его долю приходится 5,1% добычи природного и попутного нефтяного газа (2-е место), а также 8,5% производства электроэнергии и др. Структура ВРП по видам экономич. деятельности (%), 2013): добыча полезных ископаемых 65,6, транспорт и связь 7,6, операции с недвижимым имуществом 6,0, строительство 5,5, оптовая и розничная торговля, разл. бытовые услуги 3,9, производство и распределение электроэнергии, газа и воды 3,1, здравоохранение и социальные услуги 2,1, гос. управление и обеспечение воен. безопасности, обязательное социальное обеспечение 1,8, обрабатывающие производства 1,6, др. виды деятельности 2,8. Соотношение предприятий по формам собственности (по числу организаций, %, 2014): частная 88,2, муниципальная 4,4, обществ. и религ. организаций (объединений) 3,1, гос. 2,2, пр. формы собственности 2,1.

Экономически активное нас. 916,0 тыс. чел. (2014), из них в экономике заняты св. 95%. Структура занятости населения по видам экономической деятельности (%): добыча полезных ископаемых 22,3, строительство 13,6, транспорт и связь 11,3, оптовая и розничная торговля, разл. бытовые услуги 11,1, образование 7,5, операции с недвижимым имуществом 7,4, здравоохранение и социальные услуги 6,4, производство и распределение электроэнергии, газа и воды 4,9, обрабатывающие производства 4,1, др. виды деятельности 11,4. Уровень безработицы 4,6%. Денежные доходы на душу населения 41,5 тыс. руб. в месяц (7-е место в РФ; 149,5% от среднего по РФ); 10,9% нас. имеет доходы ниже прожиточного минимума.

Промышленность

Объём промышленной продукции 3008,7 млрд. руб. (2014); из них 79,9% приходится на добычу полезных ископаемых, 13,2% – на обрабатывающие производства, 6,9% – на производство и распределение электроэнергии, газа и воды. Отраслевая структура обрабатывающих производств (%): производство нефтепродуктов, химич. производство 83,4, машиностроение 10,7, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная пром-сть 2,0, пищевкусовая пром-сть 1,5, др. отрасли 2,4. Производство электроэнергии 91,2 млрд. кВт·ч (2014); ок. 95% вырабатывается на ТЭС. Крупнейшие электростанции: Сургутские ГРЭС-2 (установленная мощность ок. 5600 МВт) и ГРЭС-1 (св. 3260 МВт), Нижневартовская ГРЭС (св. 2000 МВт).

По добыче нефти (ок. 250 млн. т, 2015) Х.-М. а. о. – Ю. занимает 1-е место в РФ. Осн. месторождения (добыча, млн. т, 2014): Приобское (37,5), Самотлорское (21,1), Малобалыкское (11,4), Приразломное (8,6). Действуют св. 480 лицензий на право пользования недрами (2014). Ведущие компании в области добычи нефти (суммарно обеспечивают ок. 80% объёма добычи в округе): «Роснефть», «Сургутнефтегаз», ЛУКОЙЛ. Действуют нефтеперерабатывающие предприятия небольшой мощности (общий объём переработки 6,0 млн. т сырой нефти, 2014).

Регион также является одним из рос. лидеров по объёмам добычи попутного нефтяного газа (св. 33 млрд. м³, 2015) и суммарной производств. мощности газоперерабатывающих предприятий (переработано св. 24 млрд. м³, 2014; действуют подразделения компании «СибурТюменьГаз», в т.ч. Белозерный и Нижневартовский комплексы, Южно-Балыкский завод). Сургутский завод стабилизации газового конденсата.

Осн. специализация машиностроит. предприятий – обслуживание нефтегазового и лесопромышленного комплексов, производство и ремонт оборудования. Действуют ряд филиалов иностр. компаний, в т.ч. канад. «Trican Well Service» (с 2015 принадлежит «Роснефти»; Нижневартовск; обслуживание скважин; производств. участки в Радужном, Нефтеюганске, Нягани и др.), амер. «National Oilwell Varco» (Нижневартовск; поставки и ремонт оборудования для бурения скважин, технич. обеспечения и надзора), междунар. «Schlumberger» (сервисные центры в Нижневартовске, Нефтеюганске; технологии для строительства скважин, управления добычей и переработкой углеводородного сырья и др.).

Важное значение имеет также лесопромышленный комплекс (действуют св. 130 организаций и индивидуальных предпринимателей). Общий запас древесины св. 2900 млн. м³ (2016, из них св. 80% – хвойные породы), ср. ежегодный объём заготовления древесины ок. 4,0 млн. м³ (св. 50% приходится на Советский, Кондинский, Октябрьский районы). Осн. виды продукции (тыс. м³, 2014): необработанная древесина ок. 1270, пиломатериалы ок. 290, брус из клеёного шпона 2,0, древесно-стружечные плиты, в т.ч. ламинированные, ок. 160; топливные гранулы св. 23 тыс. т. Ведущие компании: «Югорский лесопромышленный холдинг» (выпуск бруса из клеёного шпона, каркасно-панельных конструкций, каркасное домостроение и др.), «Югра-Плит» (Советский; древесно-стружечные плиты), «Завод МДФ» (пос. Мортка; древесно-волоконистые плиты ср. плотности). Среди лидеров дерев. домостроения – «Югорский лесопромышленный холдинг», «Сургутмебель» (производств. площадка в пос. Барсово; также производит топливные гранулы), «МПАС-Строй» (Белоярский), Ханты-Мансийский домостроит. завод.

Действуют предприятия по переработке мяса, молока, рыбы, произ-ву кондитерских изделий, пива и безалкогольных напитков (в крупных городах округа), в т. ч. «Сургутский гормолзавод», «Сибирская рыба» (Берёзовский р-н). Крупные пром. центры: Сургут, Нижневартовск, Ханты-Мансийск, Нефтеюганск, Кога-лым, Югорск.

Внешнеторговый оборот 23,3 млрд. долл. (2014), в т. ч. экспорт 21,9 млрд. долл. Экспортируется гл. обр. продукция топливно-энергетич. комплекса (св. 98% стоимости). Импортируются (% от стоимости): продукция машиностроения (св. 85), металлы и изделия из них (св. 10) и др.

Сельское хозяйство

Стоимость с.-х. продукции 7,6 млрд. руб. (2014), на долю растениеводства приходится св. 55%. С.-х. уго-дья составляют 1,2% территории округа (из них пашня – менее 10%). Овощеводство и картофелеводст-во (в пригородных районах); сбор ягод (табл. 1). Животноводство мясо-молочного направления (таблицы 2, 3). Оленеводство (ок. 40 тыс. голов). Звероводство (ок. 2 тыс. голов; серебристо-чёрная лисица, голу-бой песец, норка). Среди крупных оленеводческих хозяйств – совхоз «Саранпаульский» (Берёзовский р-н), «Казымская оленеводческая компания» (Белоярский район; также клеточное звероводство), несколь-ко нац. общин в Ханты-Мансийском и Белоярском районах. Клеточным звероводством занимаются в Кон-динском (предприятие «Карагаево», зверосовхоз «Карымский»), Нижневартовском («Охтеурское») рай-онах. Б. ч. земельной площади (ок. 80%) относится к землям с.-х. организаций, св. 10% – занимают фер-мерские (крестьянские) хозяйства, ок. 10% находится в личном пользовании граждан. Св. 65% скота и птицы на убой, ок. 60% молока производится в фермерских хозяйствах; ок. 25% скота и птицы на убой, св. 15% молока – в с.-х. организациях; 98% овощей, св. 95% картофеля, ок. 25% молока, ок. 10% скота и птицы на убой – в хозяйствах населения.

Транспорт

Длина железных дорог 1084 км (2014). Осн. ж.-д. линии: Тюмень – Сургут, Сургут – Новый Уренгой (Яма-ло-Ненецкий автономный окр.), Сургут – Нижневартовск, Ивдель (Свердловская обл.) – Нягань – При-обье. Длина автодорог с твёрдым покрытием 3,3 тыс. км; важнейшие – «Сибирский коридор» (Тюмень – Тобольск – Сургут – Ноябрьск – Новый Уренгой – Надым – Салехард) и «Северный маршрут» (Пермь – Серов – Ивдель – Советский – Ханты-Мансийск – Нефтеюганск – Сургут – Нижневартовск – Томск). Об-щая длина магистральных газо- и нефтепроводов ок. 16 тыс. км. Протяжённость судоходных водных пу-тей св. 5,6 тыс. км; навигация по рекам Обь, Иртыш. Междунар. аэропорты в Ханты-Мансийске, Сургуте, Нижневартовске. 7 региональных аэропортов.

Здравоохранение

В Х.-М. а. о. – Ю. на 10 тыс. жит. приходится врачей 53, лиц ср. мед. персонала – 134,9; больничных ко-ек – 79 (2013). Общая заболеваемость на 1 тыс. жит. составляет 1623,6 случая (болезни органов дыха-ния – 26,1%, мочеполовой системы – 9,1%, системы кровообращения – 8,3%, опорно-двигательного ап-парата – 8,2%) (2013). Заболеваемость туберкулёзом на 100 тыс. жит. – 68,4 случая (2012). Осн. причи-ны смерти: болезни системы кровообращения (45,5%), новообразования (17,9%), внешние причины (15,7%).

Источник: <https://old.bigenc.ru/geography/text/4729387>

Городское поселение Барсово

Площадь: 1 982,2 га.

Численность населения: 6181 чел.

Органы местного самоуправления:

Общая информация:

Поселок Барсово находится в 17 км к западу от Сургута на берегу реки Оби. В настоящее время занимаемая поселком территория находится в зоне урочища "Барсова гора", со знаменитой уникальной древней историей.

В 1971 году в расположенном рядом с поселком урочище Барсовой горы начались археологические раскопки. На площади около 10 квадратных километров было обнаружено более 60 городищ, большое количество одиноко стоящих построек, 7 могильников, святилища. В 1991 году власти района приняли решение об образовании на этой территории природно-археологического заповедника "Барсова гора".

Современная история поселка началась в 1971 году, когда было принято решение о строительстве железнодорожного моста через реку Обь. Тогда же возник небольшой, но уютный поселок мостостроительного отряда № 29. В 1975 г. было завершено строительство железнодорожного моста, и через Обь прошел первый поезд.

Первоначально поселок называли "Мостоотряд" и входил он в территорию Белоярского сельсовета. В 1978 году он зарегистрирован как самостоятельная территориально – административная единица с

названием поселок "Барсово". Генпланом предусматривалось строительство экспериментальных объектов по северному варианту. В соответствии с генпланом построены: поликлиника, школа, два 52-х квартирных жилых дома.

В 2000 г. была принята окружная программа сноса ветхого и фенольного жилья. Архитектурно-планировочная структура территории поселка не позволяла реализовать решения проекта, в связи с чем, в 2004 г. выполнена очередная корректировка генплана г.п. Барсово с расчетной численностью населения 6,0 тыс. чел.

Водоснабжение пгт. Барсово в настоящее время осуществляется из артезианских скважин, расположенных на территории поселка. Проблема обеспечения поселка чистой воды решена с завершением строительства водоочистительной системы ВОС-1000 м3/сут. Построен канализационный коллектор.

Теплоснабжение пгт. Барсово осуществляется от центральной газовой котельной теплопроизводительностью 16 Гкал/час, запущенной в 2002 г. Газоснабжение поселка осуществляется попутным нефтяным газом, который используется в качестве основного топлива для газовой котельной.

На территории поселения услуги местной, междугородней и мобильной связи осуществляют три оператора связи, из которых наиболее крупным является Сургутский территориальный узел электросвязи Ханты-Мансийского филиала электросвязи ОАО "Уралсвязьинформ". Услуги почтовой связи оказывает Сургутский почтамт Управления федеральной почтовой связи по Ханты-Мансийскому автономному округу филиала ФГУП "Почта России".

Уровень развития транспортной инфраструктуры поселения высок. По территории гп. Барсово проходит автомобильная дорога круглогодичного действия Сургут-Нефтеюганск, а также параллельно идущая железнодорожная ветка Тюмень-Сургут-Нижневартовск, которые связывают поселение с районным центром – г. Сургутом, а также другими районами области. Указанные транспортные магистрали одновременно играют роль внутреннего связующего звена поселения, а именно его жилой и производственных территорий.

Поселение Барсово граничит на севере с сельским поселением Солнечный, на востоке – с городским поселением Белый Яр. Южную границу поселения определяет основная водная артерия – река Обь с многочисленными протоками: Утопая, Микишина и другими.

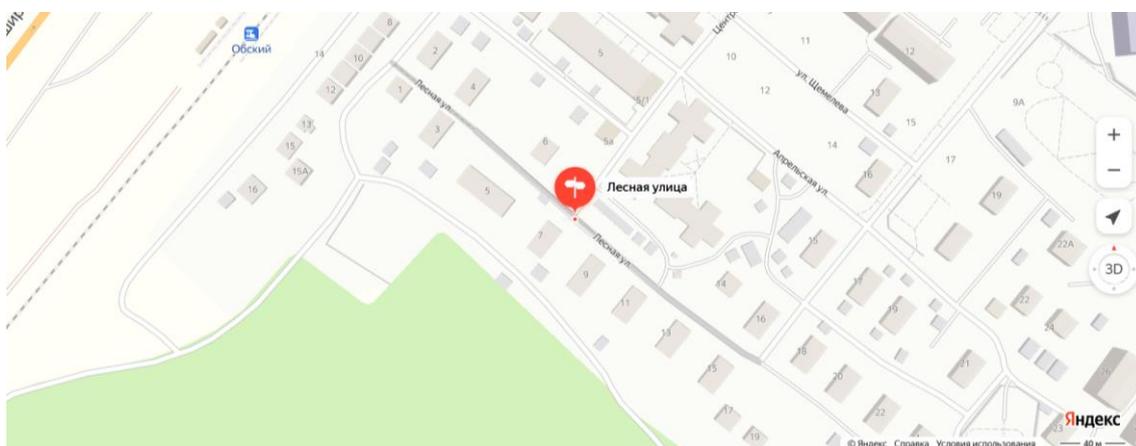
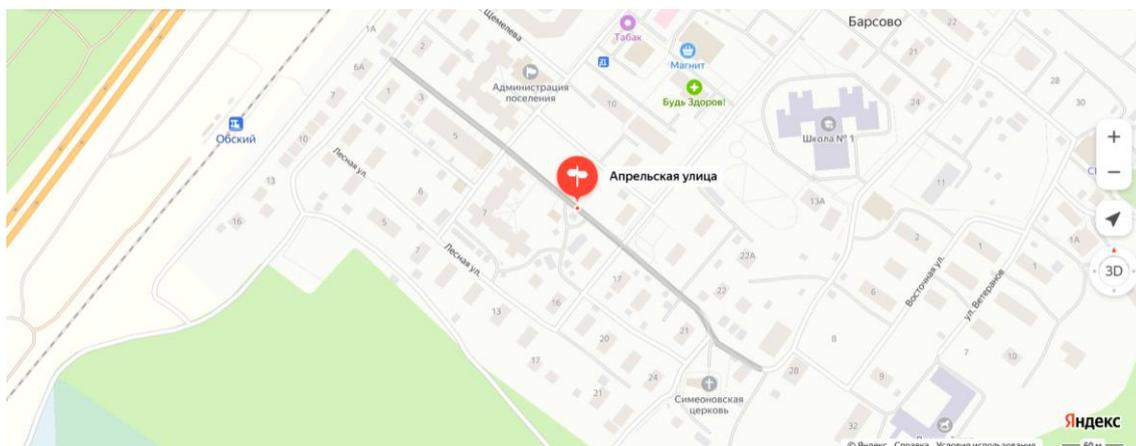
Источник: <https://admsr.ru/region/municipalities/91592/?ysclid=m348a2kbg717371173>

Описание локального местоположения объекта оценки

Административное расположение.	Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).
Типичное использование окружающей недвижимости.	Территория, расположенная в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный)
Незастроенные и застроенные земельные участки.	
Тип застройки окружения.	Преобладает малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка.
Состояние окружающей среды.	Запыленность и загазованность воздуха в пределах нормы; отдельно растущие деревья
Транспортная доступность.	Средняя
Наличие объектов социальной инфраструктуры (больницы, школы, детские сады)	Продуктовые магазины, Почта России, Поликлиника
Форма земельного участка	Многоугольник



Источник: Данные Заказчика



Источник: Яндекс Карты



Источник: Данные Заказчика

8.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях. Информация о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки

Характеристики объекта оценки	Описание объекта оценки
Наименование объекта оценки	Право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки расположенной в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).
Кадастровый номер земельного участка	86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606 – кадастровый квартал
Описание местоположения (почтовый адрес)	Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово
Сведения об имущественных правах	Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена
Категория земель земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный
Площадь объекта оценки	1,97 га.
Кадастровая стоимость, руб.	Нет данных
Постройки на земельном участке	Нет данных
Наличие подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций	Доступны

Характеристики объекта оценки	Описание объекта оценки
Наименование объекта оценки	Право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки расположенной в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Для комплексного развития территория передается без стационарных и нестационарных строений/объектов.
Кадастровый номер земельного участка	86:03:0051604 – кадастровый квартал
Описание местоположения (почтовый адрес)	Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово
Сведения об имущественных правах	Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена
Категория земель земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный
Площадь объекта оценки	0,5 га.
Кадастровая стоимость, руб.	Нет данных
Постройки на земельном участке	Территория, подлежащая комплексной застройке расположена в границах объекта культурного наследия: достопримечательное место «Барсова гора».
Наличие подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций	Доступны

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

8.2.1. Характеристика ликвидности Объекта оценки

Анализ объекта оценки позволяет отнести его к классу специализированной недвижимости, т.е. к недвижимости, на которую существует ограниченный спрос.

Ликвидность любого объекта недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного оцениваемым объектам.

В целом, имущество можно разделить на две группы:

1. Ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектов не ограничен.
2. Условно ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектов ограничен (объект оценки представляет собой специализированное имущество).

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Согласно данным исследований Ассоциации «Стат-Риелт» срок ликвидности составляет:
Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2024 года
1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024 г.)

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	5	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	9	12	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	26	15	11	14	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, объект оценки обладает средней степенью ликвидности, срок экспозиции в среднем 5 месяцев.

Раздел 9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

9.1. 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

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-март 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+5,4
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+14,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	Янв-июнь 24/23
					+8,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,4
6.	Продукция сельского хозяйства – 2 512,3 млрд руб.	-0,3	+0,9
7.	Строительство (объем СМР) – 6 414,4 млрд. руб.	+8,7	+3,9
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 74,9 млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений – 62,1 млн. кв.м.	+7,5	+2,5
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 243,0 млрд. пасс-км.	+12,8	+8,6
10.	Грузооборот транспорта – 2 769,8 млрд. т-км.	-0,6	+0,2
11.	Оборот розничной торговли – 25 842,0 млрд. руб.	+6,4	+8,8
12.	Объем платных услуг населению – 8 220,8 млрд. руб.	+4,4	+3,8
13.	Оборот общественного питания – 1 557,5 млрд. руб.	+10,2	+5,4
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+17,7
	- потребительская	+5,9	+7,9

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-май 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,7
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	июнь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.24 - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+23,4	+21,9
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.06.24	+23,9	+21,5
18.	Международные резервы (ЗВР), на 26.07.24г.: 606,7 млрд. долл. США	-1,7	+2,1
19.	Фонд национального благосостояния на 01.06.24г.: 12,602 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 146,96 млрд. долл. США	-11,8	-0,6
20.	Государственный внешний долг, на 01.07.24г. 53,05 млрд. долл. США	0,0	-6,4

Другие показатели		01.01.2020	08.08.2024
21.	Ключевая ставка ЦБР с 29.07.24г., %	+6,25	+18,0

Другие показатели		01.01.2020	08.08.2024
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024	61,91	85,95
23.	Нефть Brent на 04.07.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	78,60

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Вместе с тем изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением, в связи с этим, логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости

Источник:

<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки:

Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).

Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Для комплексного развития территория передается без стационарных и нестационарных строений/объектов.

Рынок недвижимости представляет собой особую форму социально-экономических отношений, механизмов, обеспечивающих передачу прав на объекты недвижимости, установление цен на них и распределение пространства между конкурирующими вариантами землепользования. В более широком виде рынок недвижимости можно определить как совокупность отношений, обусловленных созданием новых объектов недвижимости и эксплуатацией существующих. В рамках рынка недвижимости существует система

взаимосвязанных рыночных механизмов, которые обеспечивают создание, эксплуатацию, передачу и финансирование объектов недвижимости.

Сегментация рынка недвижимости – это деление рынка частной собственности на группы в зависимости от вида имущества.

Каждый из этих сегментов делится на внутренние подгруппы. Такая сегментация нужна и для собственников, и для покупателей. Она позволяет изучать предложения, рассматривая только интересующую часть общего рынка недвижимости.

На изменения рынка недвижимости влияет спрос и предложение, поэтому риелторам приходится анализировать сложившуюся ситуацию. Главным фактором, влияющим на стоимость недвижимости, выступает спрос.

В данном случае, сегмент рынка, к которому относится объект оценки – рынок земельных участков расположенных в Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) в пгт. Барсово.

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

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретном сегменте рынка в разрезе местоположения, класса качества объекта недвижимости, состояния оцениваемого помещения и пр.

Ценообразующие факторы

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)
1. Передаваемые права	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения	до 15%
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств	до 10%
3. Время продажи	3.1. Сроки экспозиции аналогов 3.2. Изменение цен во времени	до 15%
4. Условия продажи (торг)	4.1. Отличие цены предложения от цены сделки	до 30%
5. Общая площадь	5.1. Размер доступной площади	до 50%
6. Местоположение	6.1. Удаленность от краевого центра	до 20%

9.4. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости: – новых квартир - на 7,0%, – квартир вторичного рынка – на 6,0%, – индивидуальных домов – на 12,0%, – земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%. – торговых помещений и зданий – на 10,0%, – административных помещений и зданий – на 8,0%, – складских помещений и зданий – на 10,0%, – производственных помещений и зданий – на 11,0%. По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года. Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда. Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растёт спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса,

для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станции техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2024.pdf>,

2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.08.2024 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить по адресу эл.почты: statrielt@bk.ru

Рынок земельных участков в Ханты-Мансийском автономном округе

В Ханты-Мансийском автономном округе с начала 2024 года подскочили цены на земельные участки. Так, в Нижневартовске на начало апреля рост стоимости составил 70%.

«Средняя стоимость сотки земли в Нижневартовске на 4 апреля 2024 года составляет 666 654 рубля. На конец декабря 2023 года цена была равна — 391 809 рублей», — следует из данных аналитики сервиса Restate.

В Сургуте также отмечается рост стоимости земли. На конец января цена за сотку дошла до 468 тысяч рублей — рост на 60% в сравнении с декабрем 2023 года. Цены на дачи и коттеджи в округе также растут. В начале апреля средняя цена на загородную недвижимость в Сургуте выросла почти на 11%, а в Нижневартовске — на 8%.

Источник: <https://ura.news/news/1052752563>

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

В ходе работы над отчетом Оценщик обратился к сайту <http://www.avito.ru/> и выявил несколько предложений о продаже объектов, схожих по своим характеристикам с оцениваемым. Результаты представлены в таблице ниже.

№	Описание объекта	Местонахождение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Источник информации
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка(высотная застройка); дошкольное, начальное и среднее общее образование; территории общего пользования.	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр-н 27А р-н Восточный	Нет данных	2 080	12 100 000	5 817,31	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_208_sot._promnaznacheniya_3564891210
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу в составе: административно-бытового корпуса, стояночного бокса и автозаправочной станции, КПП, сооружение 3	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзов р-н Северовосточный жилой	86:10:0101043:3880	10 182	75 000 000	7 365,94	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_3574458065
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, 57 р-н Северный промышленный	Нет данных	5 800	85 000 000	14 655,17	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_3987584457
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу в составе: административно-бытовой корпус, теплый склад, холодный склад, теплая стоянка и КПП	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Нефтеюганское ш., 12	86:10:0101117:719	19 282	38 564 000	2 000,00	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_promnaznacheniya_2507342160

№	Описание объекта	Местонахождение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Источник информации
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургутский р-н, городское поселение Барсово, Восточная промышленная территория	Нет данных	21 000	15 000 000	714,29	https://www.avito.ru/barsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnazyacheniya_3820843647
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Восточный район р-н Восточный	Нет данных	18 000	270 000 000	15 000,00	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_izhs_2580750979
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование/мжс	Сургут, Сургутский район, 27-й микрорайон (4 км до центра)	Нет данных	1 780	18 000 000	10 112,36	https://surgut.etagi.com/realty_out/1982041/
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, улица Заячий Остров	Нет данных	10 282	102 000 000	9 920,25	https://surgut.domclick.ru/card/sale_lot_2061373673
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, пересечение улицы Производственной и Андреевского заезда.	Нет данных	905	10 500 000	11 602,21	https://surgut.domclick.ru/card/sale_lot_2061338918
						среднее	8 576,39
						минимум	714,29
						максимум	15 000,00

На основании проведенного анализа рынка недвижимости в сегменте объекта оценки на дату оценки диапазон цены предложения составил от 714,29 до 15 000,00 руб./кв.м., среднее 8 576,39 руб./кв.м. Оценщик полагает, что стоимость оцениваемого участка будет ниже уровня среднего значения с учетом предполагаемой скидки на торг.

9.6. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Не выявлено.

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

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

На основании проведенного анализа рынка недвижимости в сегменте объекта оценки на дату оценки диапазон цены предложения составил от 714,29 до 15 000,00 руб./кв.м., среднее 8 576,39 руб./кв.м. Оценщик полагает, что стоимость оцениваемого участка будет ниже уровня среднего значения с учетом предполагаемой скидки на торг.

Раздел 10. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование и является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать следующим четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Понятие оптимального использования, применяемого в настоящем отчете, определяется как наилучшее разрешенное законом использование земельного участка и возведенного на нем объекта недвижимости с наибольшей отдачей.

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

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

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

3. Финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое из физически осуществимых и разрешенных законом использований будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Учитывая специфику объекта оценки, Оценщик счел целесообразным не проводить полный анализ НЭИ, так как основными факторами, ограничивающими варианты использования объекта оценки, являются юридическая правомочность и физическая возможность. Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование.

Раздел 11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Процесс оценки начинается с описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального и определяется наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка.

Следующий этап – определение стоимости объекта. На данном этапе учитываются все факторы, существенно влияющие как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода: затратный, сравнительный и доходный подход. Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход (ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

11.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревании. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (Федеральный стандарт оценки V, п.24).

11.2. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (Федеральный стандарт оценки V, п.11). Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

11.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (Федеральный стандарт оценки V, п.4).

11.4. Согласование результатов оценки

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

11.5. Используемые в данном отчете подходы и методы

В процессе работы Оценщик пришел к решению оценить Объект оценки, применив следующие подходы и методы:

№	Наименование	Доходы и методы, применяемые в данном отчете, для определения рыночной стоимости		
1	Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).	Сравнительный (метод сравнения продаж)	Доходный (не применялся)	Затратный (не применялся)
2	Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Для комплексного развития территория передается без стационарных и нестационарных строений/объектов.	Сравнительный (метод сравнения продаж)	Доходный (не применялся)	Затратный (не применялся)

11.5.1. Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (предложениях) по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобные объекты на рынке продаж представлены единичными сделками, подход не обеспечивает надежных результатов.

Сравнительный подход в особенности эффективен в отношении объектов собственности, имеющих сформировавшийся рынок.

Оцениваемый объект не является уникальным. Рынок подобных объектов существует, и информация по ценам доступна, поэтому стоимость определялась на основе сравнительного подхода. Вывод: в настоящем отчете целесообразно применение сравнительного подхода к определению рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

Оценщик считает, что документация, переданная Заказчиком, и информация о выставленных на продажу объектах-аналогах достаточна для применения сравнительного подхода при оценке объекта.

11.5.2. Выбор метода оценки в рамках доходного подхода

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

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

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Применение доходного подхода должно быть обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом объекта оценки, условиями национального и местного рынков и др.

Основным недостатком доходного подхода является возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся рыночной ситуации.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Получение дохода от коммерческой недвижимости возможно при сдаче ее в аренду. Отсутствует достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным.

В настоящем отчете нецелесообразно применение доходного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки.

11.5.3. Выбор метода оценки в рамках затратного подхода

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

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

Согласно теории оценки, в основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой Объект недвижимого имущества с эквивалентной полезностью.

С учетом индивидуальных характеристик оцениваемого объекта, выявленных в ходе анализа предоставленной документации и на основании данных визуального осмотра, Оценщик пришел к следующим выводам:

Пересчет стоимости, полученной в рамках затратного подхода, через ее удельные показатели при оценке земельного участка представляется невозможным и может привести к возникновению погрешности, иногда довольно значительной.

Основываясь на вышеизложенном, Оценщик счел возможным не применять затратный подход в рамках настоящей оценки.

Оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: по мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке объекта из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

Раздел 12. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

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

Необходимо определить рыночную стоимость земельного участка, для этого используется сравнительный подход, метод сравнения продаж.

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объектов (как объектов оценки, так и объектов - аналогов). В данном отчете объекты сравнения условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов сравнения.

При выборе объектов сравнения учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Для оценки методом сравнения продаж, учитывая текущее использование объекта оценки, к расчету были приняты объекты сравнения максимально приближенные по местоположению к объекту оценки.

В качестве объектов сравнения, из представленных на открытом рынке, объектов аналогичного или «близкого» назначения, были отобраны только те объекты, которые на наш взгляд наиболее близки по основным экономическим, техническим и иным параметрам к объектам оценки и их количество оптимально для отражения всех ценообразующих факторов объекта оценки. Увеличение количества объектов-аналогов не приведет к увеличению качества отражения данных факторов. Информация по объектам сравнения, количество и качество которой является достаточным для описания всех ценообразующих факторов, была получена из бесед с собственниками или их представителями посредством телефонных переговоров.

Критерии отбора:

- 1) Местоположение – г. Сургут
- 2) Категория земель – земли населенных пунктов
- 3) Разрешенное использование – коммерческое/МЖС

№	Описание объекта	Местонахождение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Источник информации	Примечание
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка(высотная застройка); дошкольное, начальное и среднее общее образование; территории общего пользования.	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр-н 27А р-н Восточный	Нет данных	2 080	12 100 000	5 817,31	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_208_sot_promnaznacheniya_3564891210	Не используется в расчетах. Подобрано достаточное количество объектов аналогов, более сопоставимых с объектом оценки. Используется для выявления рыночных тенденций.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу в составе: административно-бытового корпуса, стояночного бокса и автозаправочной станции, КПП, сооружение 3	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзная в р-н Северо-восточный жилой	86:10:0101043:3880	10 182	75 000 000	7 365,94	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_3574458065	Не используется в расчетах. Подобрано достаточное количество объектов аналогов, более сопоставимых с объектом оценки. Используется для выявления рыночных тенденций.
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, 57 р-н Северный промышленный	Нет данных	5 800	85 000 000	14 655,17	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_3987584457	Не используется в расчетах. Подобрано достаточное количество объектов аналогов, более сопоставимых с объектом оценки. Используется для выявления рыночных тенденций.

№	Описание объекта	Местонахождение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Источник информации	Примечание
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу в составе: административно-бытовой корпус, теплый склад, холодный склад, теплая стоянка и КПП	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Нефтеюганское ш., 12	86:10:0101117:719	19 282	38 564 000	2 000,00	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_promnaznacheniya_2507342160	Не используется в расчетах. Подобрано достаточное количество объектов аналогов, более сопоставимых с объектом оценки. Используется для выявления рыночных тенденций.
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургутский р-н, городское поселение Барсово, Восточная промышленная территория	Нет данных	21 000	15 000 000	714,29	https://www.avito.ru/barsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_3820843647	Не используется, т.к. объект является экстремумом выборки. Используется для выявления рыночных тенденций
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Восточный район р-н Восточный	Нет данных	18 000	270 000 000	15 000,00	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_izhs_2580750979	Не используется, т.к. объект является экстремумом выборки. Используется для выявления рыночных тенденций
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование/мжс	Сургут, Сургутский район, 27-й микрорайон (4 км до центра)	Нет данных	1 780	18 000 000	10 112,36	https://surgut.etagi.com/realty_out/1982041/	Используется в качестве объекта аналога
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, улица Заячий Остров	Нет данных	10 282	102 000 000	9 920,25	https://surgut.domclick.ru/card/sale_lot_2061373673	Используется в качестве объекта аналога
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, пересечение улицы Производственной и Андреевского заезда.	Нет данных	905	10 500 000	11 602,21	https://surgut.domclick.ru/card/sale_lot_2061338918	Используется в качестве объекта аналога

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

параметры:		объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	
источник информации:		Данные заказчика	https://surgut.domclick.ru/card/sale_lot_2061338918	https://surgut.domclick.ru/card/sale_lot_2061373673	https://surgut.etagi.com/realty_out/1982041/	
тип объекта:		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсов в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование/мкс	
адрес:		Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, территория расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, пересечение улицы Производственной и Андреевского проезда.	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, улица Заячий Остров	Сургут, Сургутский район, 27-й микрорайон (4 км до центра)	
площадь общая:		кв.м. 19 700,00	905	10 282	1 780	
цена продажи:		Руб. ?	10 500 000	102 000 000	18 000 000	
		Руб./ кв.м. ?	11 602,21	9 920,25	10 112,36	
Вид права:		собственность	собственность	собственность	собственность	
1		корректировка: %	0	0	0	
		Руб.	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена		Руб./ кв.м.	11 602,21	9 920,25	10 112,36	
Условия финансирования:		единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	
2		корректировка: %	0	0	0	
		Руб.	0	0	0	
Скорректированная цена		Руб./ кв.м.	11 602,21	9 920,25	10 112,36	
Скидка на торг		-	есть	есть	есть	
3		корректировка: %	-6	-6	-6	
		Руб.	-696,13	-595,22	-606,74	
Скорректированная цена		Руб./ кв.м.	10 906,08	9 325,03	9 505,62	
Дата предложения:		05.11.2024	05.11.2024	05.11.2024	05.11.2024	
4		корректировка: %	0	0	0	
		Руб.	0	0	0	
Скорректированная цена		Руб./ кв.м.	10 906,08	9 325,03	9 505,62	
Скорректированная стоимость аналога		Руб./ кв.м.	10 906,08	9 325,03	9 505,62	
5		Местоположение:	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, территория расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, пересечение улицы Производственной и Андреевского проезда.	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, улица Заячий Остров	Сургут, Сургутский район, 27-й микрорайон (4 км до центра)
		корректировка: %	-32	-32	-32	
		Руб.	-3712,71	-3174,48	-3235,96	
6		Постройки на участке:	Свободен	Свободный	Есть постройка	Свободный
		корректировка: %	0	12	0	
		Руб.	0	1190,43	0	
7		Размер земельного участка, кв. м.:	19 700,0	905,0	10 282,0	1 780,0
		корректировка: %	-26	0	-26	
		Руб.	-3016,57	0	-2629,21	
8		Разрешенное использование:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсов в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование/мкс
		корректировка: %	-2	-2	0	
		Руб.	-218,12	-186,5	0	
		Сумма независимых корректировок	-60,00	-22,00	-58,00	
		Руб.	-6947,40	-2170,55	-5865,17	
		Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)	60,00	46,00	58,00	
		Сумма абсолютных отклонений (с учетом скидки на торг)	-60,00	-22,00	-58,00	
Скорректированная цена:		обоснован ие:	?	3 958,68	7 154,48	3 640,45
			1,870	0,602	0,610	
			1,000	0,3219	0,3262	
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЁТА						
Весовой коэффициент:			32,2%	35,2%	32,6%	
скорректированная цена: руб./кв.м.			4 979,48			
Общая стоимость, руб.			98 095 756			
Общая стоимость, руб.			98 100 000			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

параметры:		объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3
источник информации:		Данные заказчика	https://surgut.domclick.ru/card/sale_lot_2061338918	https://surgut.domclick.ru/card/sale_lot_2061373673	https://surgut.etagi.com/reality_out/1982041/
тип объекта:		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсов в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование/мкс
адрес:		Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, территория расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, пересечение улицы Производственной и Андреевского проезда.	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, улица Заячий Остров	Сургут, Сургутский район, 27-й микрорайон (4 км до центра)
площадь общая:		кв.м.	905	10 282	1 780
цена продажи:		Руб.	10 500 000	102 000 000	18 000 000
		Руб./ кв.м.	11 602,21	9 920,25	10 112,36
Вид права:		собственность	собственность	собственность	собственность
1	корректировка:	%	0	0	0
		Руб.	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	11 602,21	9 920,25	10 112,36
Условия финансирования:		единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж
2	корректировка:	%	0	0	0
		Руб.	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	11 602,21	9 920,25	10 112,36
Скидка на торг		-	есть	есть	есть
3	корректировка:	%	-6	-6	-6
		Руб.	-696,13	-595,22	-606,74
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	10 906,08	9 325,03	9 505,62
Дата предложения:		05.11.2024	05.11.2024	05.11.2024	05.11.2024
4	корректировка:	%	0	0	0
		Руб.	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	10 906,08	9 325,03	9 505,62
Скорректированная стоимость аналога		Руб./ кв.м.	10 906,08	9 325,03	9 505,62
5	Местоположение:	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, территория расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, пересечение улицы Производственной и Андреевского проезда.	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, улица Заячий Остров	Сургут, Сургутский район, 27-й микрорайон (4 км до центра)
	корректировка:	%	-32	-32	-32
		Руб.	-3712,71	-3174,48	-3235,96
Постройки на участке:		Свободен	Свободный	Есть постройка	Свободный
6	корректировка:	%	0	12	0
		Руб.	0	1190,43	0
Размер земельного участка, кв. м.:		5 000,0	905,0	10 282,0	1 780,0
7	корректировка:	%	0	36	0
		Руб.	0	3571,29	0
8	Разрешенное использование:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсов в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование/мкс
	корректировка:	%	-2	-2	0
		Руб.	-218,12	-186,5	0
Сумма независимых корректировок		%	-34,00	14,00	-32,00
		Руб.	-3930,83	1400,74	-3235,96
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)		%	34,00	82,00	32,00
Сумма абсолютных отклонений (с учетом скидки на торг)		%	-34,00	14,00	-32,00
Скорректированная цена:		обоснован ие:	?	6 975,25	10 725,77
			1,971	0,714	0,725
			1,000	0,3623	0,3678
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА					
Весовой коэффициент:			36,2%	27,0%	36,8%
скорректированная цена: руб./кв.м.			7 728,00		
Общая стоимость, руб.			38 640 000		
Общая стоимость, руб.			38 600 000		

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей примененных к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому были применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится сумма модулей всех примененных корректировок (C_{mn}), где n – номер объекта сравнения (объекта аналога). Для исключения ситуаций, при которых при нулевых значениях корректировки аналога весовой k -т аналога стремится к 1, к сумме модулей всех примененных корректировок (C_{mn}) добавляется 1.
2. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ($1/(C_{m+1})$).
3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения): $\sum 1/C_m = 1/(C_{m1} + 1) + 1/(C_{m2} + 1) + 1/(C_{m3} + 1) + \dots + 1/(C_{mn} + 1)$
4. Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения). Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов: Весовой коэффициент объекта $n = (1/(C_{mn} + 1)) / \sum (1/C_m)$. Расчеты представлены в таблице ниже.

Сумма коэффициентов	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
1,870	0,602	0,658	0,610
1,000	0,3219	0,3519	0,3262

Сумма коэффициентов	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
1,971	0,714	0,532	0,725
1,000	0,3623	0,2699	0,3678

Коэффициент вариации

В методических рекомендациях по определению рыночной стоимости недвижимости (Распоряжение от 06.03.2002 № 568-р) указано: 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. В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается¹⁷.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\% \quad , \text{ где}$$

V - коэффициент вариации,
 σ - среднеквадратическое отклонение,
 a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

18

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.Г}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где K – коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛ.Г() – среднеквадратическое отклонение по выборке;

СРЗНАЧ() – среднее значение аргументов (среднее арифметическое).

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет **32% и 24% соответственно**. Условие выполнено. Выборка однородна.

Обоснование проведения корректировок.

Для проведения расчета рыночной стоимости объекта оценки по методу прямого сравнительного анализа продаж были подобраны три объекта аналога, характеристики которых указаны в таблице выше.

При корректировке цен предложения объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

1. Корректировка на состав права - учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

¹⁷ Источник: Сивец С.А, Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости

¹⁸ Источник: <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html> «Инструменты финансового и инвестиционного анализа»

2. Условия финансирования - учитывая аналогичные условия финансирования у объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка по данному фактору не проводилась.

3. Условия продажи - Данная корректировка учитывает изменение стоимости 1 кв. м. площади объекта в зависимости от условий его продажи. Объект оценки и все объекты сравнения имеют рыночные условия продажи, корректировка не производится.

4. Дата продажи – все объекты сравнения продавались на открытом рынке на дату оценки. Поэтому корректировка не производится.

5. Скидка на торг - Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Корректировка применена на основании «исследований «Ассоциации Стат-Риелт»¹⁹

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.10.2024 г.\)](#)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Stattielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,95	0,91	0,92	0,91	0,89
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,94	0,86	0,88	0,86	0,82
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,97	0,92	0,94	0,93	0,90

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

¹⁹<https://stattielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3612-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnym-uchastkov-na-01-10-2024-goda>

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий. **Корректировка составит -6%.**

6.Корректировка на статус населенного пункта применена на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под коммерческую застройку		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

Объект оценки относится к прочим населенным пунктам, объекты аналоги расположены в райцентре с развитой промышленностью. В связи с этим, корректировка составит -32%.

7. Корректировка на функциональное назначение земельного участка. Корректировка применена на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть II» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 76. Матрица. Отношение земельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под коммерческую застройку		Объект-аналог			
		Земельные участки под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку
Объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	1,00	1,48	1,63
	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,68	1,00	1,10
	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

Корректировка для аналога №1 и №2 составит -2%.

8. Корректировка на общую площадь - При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади).

Корректировка применена на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть II» под ред. Лейфера Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

Площадь, сот.		Земельные участки. Данные, усредненные по России ³										
		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

Корректировка составит:

Размер земельного участка, кв. м.:		19 700,0	905,0	10 282,0	1 780,0
корректировка:	%		-26	0	-26
	Руб.		-3016,57	0	-2629,21

Размер земельного участка, кв. м.:		5 000,0	905,0	10 282,0	1 780,0
корректировка:	%		0	36	0
	Руб.		0	3571,29	0

9. Корректировка на наличие построек на земельном участке применена на основании исследований Ассоциации «Стат-Риелт»²⁰. Так как аналог №2 имеет постройку, к нему применяется корректировка в размере 12%

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.10.2024 г.\)](#)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу* (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,96	0,89

Примечание:

* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки. Расчетка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Постройки на участке:		Свободен	Свободный	Есть постройка	Свободный
корректировка:	%		0	12	0
	Руб.		0	1190,43	0

²⁰<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3622-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Раздел 13. Согласование результатов

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

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта использовался один подход – сравнительный.

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

В связи с тем, что для оценки стоимости объекта оценки применялся один подход (сравнительный), согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

№	Объект оценки	Результаты подходов			Результаты согласования
		Затратный, руб.	Сравнительный, руб.	Доходный, руб.	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).	Не применялся	98 100 000	Не применялся	98 100 000
2	Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Для комплексного развития территория передается без стационарных и нестационарных строений/объектов.	Не применялся	38 600 000	Не применялся	38 600 000
Итого		Не применялся	136 700 000	Не применялся	136 700 000

13.3. Анализ расхождения результатов в рамках подходов

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) Допустимое расхождение результатов оценки в рамках применяемых подходов – не более 50%²¹.

В данном случае применялся один подход. Анализ расхождения результатов в рамках подходов не проводится.
Итоговая стоимость объекта оценки – 136 700 000 (Сто тридцать шесть миллионов семьсот тысяч) рублей.

²¹ Лейфер Л.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика // Имущественные отношения в РФ. 2009. №4; Баринов Н.П., Савиных В.А. Оценка судом достоверности отчетов об оценке рыночной стоимости: мониторинг правоприменения по делам об оспаривании кадастровой стоимости / Мониторинг правоприменения СПбГУ. 2022

Раздел 14. Итоговое заключение о стоимости

В ходе выполнения задания на оценку была рассчитана рыночная стоимость объекта недвижимости:

Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).

Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Для комплексного развития территория передается без стационарных и нестационарных строений/объектов.

Оценка произведена по состоянию на дату: **5 ноября 2024 г.**

№	Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. ²²
1	Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).	<p align="center">98 100 000 (Девяносто восемь миллионов сто тысяч)</p>
2	Право на заключение договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Для комплексного развития территория передается без стационарных и нестационарных строений/объектов.	<p align="center">38 600 000 (Тридцать восемь миллионов шестьсот тысяч)</p>
	Итого	<p align="center">136 700 000 (Сто тридцать шесть миллионов семьсот тысяч)</p>

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации»(135-ФЗ, статья 12).

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Заявление о соответствии:

Подписавшие данный Отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, достоверны и соответствуют действительности лишь в указанных в настоящем тексте целях и на дату оценки.

2. Содержащийся в отчете аналитический материал, выводы, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и должны трактоваться только в полном контексте с ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью настоящего отчета.

3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам, руководствуясь нормами профессиональной этики.

²² Рыночная стоимость объекта оценки определена без учета налога на добавленную стоимость (НДС). В соответствии с п.2 ст.146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.

4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

5. Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации в области оценки имущества.

6. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям федеральных стандартов оценки, являющихся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200 (соответственно ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №VI), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 (ФСО №7).

7. Оценка произведена на основании анализа рынка соответствующих видов имущества на дату оценки.

8. Копия отчета хранится в архиве оценщиков до истечения срока исковой давности.

9. Публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщиков – без письменного согласия оценщиков запрещена.

Оценщик ООО «Финэкс»

_____ Т.И.Подольяк

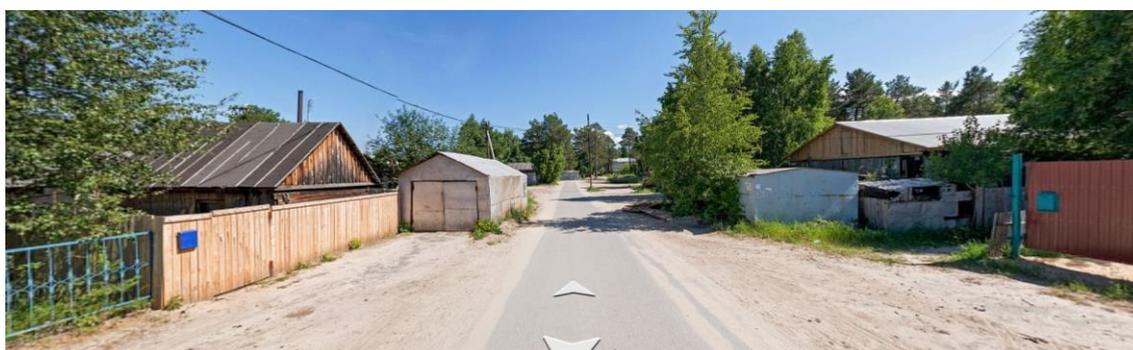
Оценщик ООО «Финэкс»

_____ Е.В.Коршунова

Раздел 15. Приложения

15.1 Фотоматериалы

Улица Апрельская





Улица Лесная



Улица Майская





Улица Обская



15.2. Копии используемых материалов и распечаток

Аналог 1

https://surgut.etagi.com/realty_out/1982041/

The screenshot displays a real estate listing for a land plot. The main header includes navigation tabs: Каталог квартир, Жилые комплексы, **Дома и участки**, Аренда, Коммерческая, Ипотека, Покупка в любой точке мира, Франшиза, Карьера. Below the header are sub-tabs: Галерея, 0 предложения, Характеристики, Запись на просмотр, Ипотека, Похожие предложения.

The main content area features a large aerial photo of the land plot with a "Посмотреть 7 фото" button. To the right are thumbnails for "Планировка", "3d-планировка", and "Карта". A sidebar on the right shows the agent's profile: Орлова Елена Владимировна, +7 927 ...Показать, and a "Перезвоните мне" button.

The property details section includes:

- Земельный участок, 17.8 сот.**
- Price: **18 000 000 ₺**
- Family mortgage from 3.5% (Семейная ипотека от 3,5%)
- Location: Сургут, Сургутский район, 27-й микрорайон (4 км до центра)
- Link: [На карте](#)
- Buttons: В избранное, Сравнить
- Additional info: В ипотеку от 117 145 ₺/мес., Рассчитать ипотеку, Стоимость услуг для покупателя 228 000 ₺

The description section (Описание) states:

Изменено: 13.09.24 30 просмотров

Продается большой участок земли под строительство дома либо коммерческой недвижимости. Разрешение на строительство от одного до многоэтажного дома имеется. Место с хорошим проходным трафиком. Рядом жилой комплекс "Возрождение", спортивный комплекс "Геолог". Вся инфраструктура развитого района. Первая линия. В недалеком будущем частный сектор, на котором находится данный участок, будет полностью освоен жилыми домами и сопутствующей социальной и коммерческой недвижимостью.

The characteristics section (Характеристики) lists:

- О доме**
- Код объекта: 1982041
- Электроснабжение: отсутствует
- Отопление: отсутствует
- Газификация: отсутствует
- Канализация: отсутствует
- Button: Показать

At the bottom, there is a promotional banner for "Семейная ипотека - перезапуск" with a "Успейте оформить!" call to action and a "35% ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ТЕЧЕНИЕ" offer.

Аналог 2

https://surgut.domclick.ru/card/sale_lot_2061373673

← → ↻ surgut.domclick.ru/card/sale_lot_2061373673 Все закладки



14

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургут, улица Заячий Остров

Площадь участка 102.82 сот. Тип сделки Свободная продажа

Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов
Постройте дом с проверенной компанией Новое

Описание

Продается земельный участок площадью 10282м2 для окончания строительства объектов придорожного сервиса, АЗС, гаража, автомойки, гостиницы, магазинов.

Категория участка :земли населенных пунктов.
Участок отсыпан,выровнен, подготовлен к строительству.
На участке находится нежилое здание 83,6 кв.м, материал наружных стен - бетонные, поставлен на кадастровый учет в 2019г.

Расположен в городе Сургут, в районе Заячий Остров - это восточная часть города.
Район характеризуется очень развитой инфраструктурой и хорошими подъездными путями к местоположению участка - это обеспечит хорошую проходимость среди потенциальных клиентов!

Код пользователя: 39605
Номер в базе: 1943474 [Скрыть](#)

Обновлено 2 ноября 14 0

Участок, 102.82 сот.
102 000 000 ₽
992 024 ₽/сот. [Хочу скидку](#)

Юлиана Гонта
На Домклик 4 года 6 мес.

в эскизе Этажи

[+7 982 570-38-70](#)

[Записаться на просмотр](#)

Активация Windows
 [Рассчитать ипотеку](#)
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Спросите у продавца

Участок, 102.82 сот.
102 000 000 ₽
992 024 ₽/сот. [Хочу скидку](#)

Юлиана Гонта
На Домклик 4 года 6 мес.

в эскизе Этажи

[+7 982 570-38-70](#)

[Записаться на просмотр](#)

Активация Windows
 [Рассчитать ипотеку](#)
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Спросите у продавца

Участок, 102.82 сот.
102 000 000 ₽
992 024 ₽/сот. [Хочу скидку](#)

Аналог 3

https://surgut.domclick.ru/card/sale__lot__2061338918

Участок, 9.05 сот.
10 500 000 ₽
 1 160 220 ₽/сот. [Хочу скидку](#)

Елена Штыхлинг
 На Домклик 1 год 9 мес.

Этажи

+7 982 870-41-65

Записаться на просмотр

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургут, Северный промышленный

Описание

Продаётся земельный участок площадью 905 м2 по адресу: пересечение улицы Производственной и Андреевского заезда.
 Прекрасное расположение для различных видов коммерческой деятельности. Разрешенное использование включает:

- бытовое обслуживание;
- общественное управление;
- деловое управление, банковскую и страховую деятельность;
- торговые и развлекательные центры;
- общественное питание;
- социальное обслуживание;
- культурное развитие;
- гостиничное обслуживание;
- развлекательные мероприятия и другие виды деятельности.

Участок находится вблизи коммуникаций, и доступы к ним открыты. Возможно проведение необходимых коммуникаций.

Звоните!

Код пользователя: 119364
 Номер в базе: 2084122 [Скрыть](#)

Обновлено 2 ноября 5 0

Участок, 9.05 сот.
10 500 000 ₽
 1 160 220 ₽/сот. [Хочу скидку](#)

Елена Штыхлинг
 На Домклик 1 год 9 мес.

Этажи

+7 982 870-41-65

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Для анализа рынка

https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_208_sot._promnaznacheniya_3564891210

avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_208_sot._promnaznacheniya_3564891210

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 20,8 сот. (промышленности)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

ХАРАКТЕРИСТИКА
Категория: Промышленность
Земельный участок: С/ЗУ
Владельцы: Центральный
Особенности: Физическое
Вид застройки: Центральная

ИНФРАСТРУКТУРА ОБЪЕКТА
Расстояние до центра, кв. 4
Расстояние до объектов: ?

ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА:
20,8 сотки

Об участке
Площадь: 20,8 сот.

Расположение
Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр-н 27А
р-н Восточный

Описание
Продается земельный участок общей площадью 20,8 сот. основные виды разрешенного использования ЗУ: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); дошкольное, начальное и среднее общее образование; территории общего пользования.
-условно разрешенные виды использования ЗУ: блокированная жилая застройка; деловое управление; общественное управление; банковская и страховая деятельность; бытовое обслуживание; гостиничное обслуживание; общественное питание; магазины; социальное обслуживание; объекты культурно-досуговой деятельности; развлекательные мероприятия; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; коммунальное обслуживание. Документы к продаже готовы! Есть ГПЗУ! Звоните! Номер в базе: 1038474. Район: 27А мкр.

№ 3564891210 - 13 апреля в 17:38 - 1030 просмотров (+2 сегодня) | Пожаловаться

12 100 000 ₽

581 731 ₽ за сотку

8 912 089-41-18

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

ЭТАЖИ
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Владимир

12 100 000 ₽

581 731 ₽ за сотку

8 912 089-41-18

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

ЭТАЖИ
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Владимир

ТИНЬКОФФ

Кредит под залог автомобиля

Lichi

Тренды лета в новой коллекции Lichi

DDX Пермь ЦУМ

Не плати за год вперед!

Скидка 66% на вступ. платёж в DDX Пермь ЦУМ!

https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_3574458065

avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_3574458065

80 % Сбросить Все закладки

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 100 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

75 000 000 ₽
750 000 ₽ за сотку
Реклама alfabank.ru
Бухгалтерия для бизнеса от Альфа-Банка Подробнее

8 982 510-41-82

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
На Авито с февраля 2019
Эковклад: -5 кг CO₂

Реклама
додо пицца
Успевай учиться и расти на работе
Гибкий график Старт без опыта

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзов
р-н Северо-восточный жилой [Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок площадью 1 Га (10182 м2).
ОД 10
Для понимания размера участка, скажу что продуктовый рынок «Союз Оптовиков», расположенный на ул. 30 лет победы, занимает чуть большую площадь.
Кадастровый номер:
86-10-0101043-3880
Участок расположен по ул. Профсоюзов справа от АЗС «Башнефтепродукт»

Информация о видах разрешённого использования земельного участка:

- Бытовое обслуживание;
- Общественное управление;
- Деловое управление;
- Банковская и страховая деятельность;
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- Рынки;
- Магазины;
- Общественное питание;
- Гостиничное обслуживание;
- Социальное обслуживание;
- Культурное развлечение;
- Развлекательные мероприятия;
- Земельные учётки (территории) общего пользования.

Условно разрешённые виды использования земельного участка:

- Лёгкая промышленность;
- Пищевая промышленность;
- Строительная промышленность;
- Склады

Вспомогательные виды разрешённого использования, земельного участка:

- Выставочно-ярмарочная деятельность;
- Объекты дорожного сервиса;
- Коммунальное обслуживание;
- Служебные гаражи.

Для предварительного знакомства с этим земельным участком вбейте эти координаты: 61°15.79'N, 73°25.41'E в навигатор и он вас приведёт на этот участок. Прямая продажа от Собственника.
Гарантия юридической чистоты.
Предложение не является публичной офертой, условия приобретения уточняйте по телефону.
Звоните, ответим на все интересующие вас вопросы!

№ 3574458065 · 16 октября в 12:14 · 1726 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

75 000 000 ₽
750 000 ₽ за сотку
Реклама alfabank.ru
Бухгалтерия для бизнеса от Альфа-Банка Подробнее

8 982 510-41-82

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
На Авито с февраля 2019
Эковклад: -5 кг CO₂

Реклама
прозакупка
ВСЁ ПРИВЕЗЁМ
СЕРТИФИКАТЫ ПРИЛОЖИМ
ГАРАНТИЮ ДАДИМ!
Продавай!

прозакупка.ru

прозакупка
B2B-платформа оптовых закупок из Китая
Сделай свой заказ

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

Реклама
прозакупка
ВСЁ ПРИВЕЗЁМ
СЕРТИФИКАТЫ ПРИЛОЖИМ
ГАРАНТИЮ ДАДИМ!
Продавай!

прозакупка.ru

прозакупка
B2B-платформа оптовых закупок из Китая
Сделай свой заказ

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

Реклама
прозакупка
ВСЁ ПРИВЕЗЁМ
СЕРТИФИКАТЫ ПРИЛОЖИМ
ГАРАНТИЮ ДАДИМ!
Продавай!

прозакупка.ru

прозакупка
B2B-платформа оптовых закупок из Китая
Сделай свой заказ

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_3987584457

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 58 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



Об участке
Площадь: 58 сот.

Расположение
Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, 57
р-н Северный промышленный [Показать карту](#)

Описание
Предлагаем к покупке торгово-логистическую базу, расположенную на территории самого крупного Интерьерного Центра в Югре, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Маяковского, д.57. Площадь земельного участка под двумя зданиями составляет 5800 м2. Согласно проектной документации, общая площадь одного здания 1400,0 м2.
площадь 1 этажа 950,0 м2.
площадь 2 этажа 450,0 м2.
Высота потолка атриума 9 м, высота потолка между перекрытиями 3,4 м.
Центральное отопление, водоснабжение, электроснабжение.
Мощность 15 кВт. Наружные стены - оцинкованные крашенные трехслойные панели типа "сэндвич" толщиной -200 мм с базальтовым утеплителем;
- Кровля скатная - из кровельных сэндвич-панелей толщиной -250 мм с

Возможно изменение состава отделки. Здание имеет привлекательный витражный фасад, выполненный из алюминия.
Цена объекта при завершённом строительстве (введенного в эксплуатацию) составит 100 000 000 рублей.

№ 3987584457 - 28 октября в 09:35 - 553 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

85 000 000 ₽
1 465 517 ₽ за сотку

8 982 530-38-20

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Анжелика
Агентство
На Авито с сентября 2015
Завершено 2 объявления
19 объявлений пользователя

85 000 000 ₽
1 465 517 ₽ за сотку

8 982 530-38-20

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Анжелика
Агентство
На Авито с сентября 2015
Завершено 2 объявления
19 объявлений пользователя

точка | БУХГАЛТЕРИЯ

Сдадим отчётность за вас



Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

прозакупка
ВСЁ ПРИВЕЗЁМ
СЕРТИФИКАТЫ ПРИЛОЖИМ
ГАРАНТИЮ ДАДИМ!
Продавай!

prozakupka.ru

прозакупка
В2В-платформа оптовых закупок из Китая
Сделай свой заказ
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Продавай!

prozakupka.ru

прозакупка

← → ↻ avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_promnaznacheniya_2507342160

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 1,93 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



38 564 000 Р
200 021 Р за сотку

8 982 180-54-36

Написать сообщение Оплата

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

ООО "СТК"
Агентство
На Авито с апреля 2015
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Матвеева Эльвира

Кредит до 30 млн Р под залог недвижимости*



8 982 180-54-36

Написать сообщение Оплата

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

ООО "СТК"
Агентство
На Авито с апреля 2015
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Матвеева Эльвира

Сообщения

Тренды лета в новой коллекции Lichi



Колье (925) жемчуг многогранное. 27 990 Р



№ 2507342160 · 23 апреля в 13:10 · 3636 просмотров (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/barsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_3820843647

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 2,2 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)











15 000 000 ₽
6 818 182 ₽ за сотку

Рейтинг: ★★★★☆
-3% на онлайн покупки с картой МТС Банка [Подробнее](#)

8 982 510-99-64

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ЭТАЖИ
Агентство

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Кудусов Абдукудус Юсуфюнович

ТИНЬКОФФ

Кредитка с бесплатными переводами



CHERY

ARRIZO 3

от 2 750 000 ₽

Об участке

Площадь: 2,2 сот.

Расположение

Томенская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургутский р-н, городское поселение Барсово, Восточная промышленная территория [Показать карту](#)

Описание

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! Предлагаем вашему вниманию земельный участок площадью 211 соток, расположенный в исключительно выгодном месте. В ближайшем будущем рядом с участком будет построена дорога, а также ведется строительство нового моста через реку Обь. Это открывает большие перспективы для инвестиций, так как обеспечит высокую проходимость и привлекательность для коммерческой деятельности. Участок находится всего в нескольких сотнях метров от известного горнолыжного курорта Каменный Мыс, что делает его идеальным местом для развития собственного бизнеса. Вы можете использовать его под кафе, гостиницу, заправку или базу отдыха. Для получения дополнительной информации, пожалуйста, свяжитесь с нами. Номер в базе: 10922594. Район: Каменный мыс.

№ 3820843647 · 26 апреля в 05:56 · 48 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

15 000 000 ₽
6 818 182 ₽ за сотку

Рейтинг: ★★★★☆
-3% на онлайн покупки с картой МТС Банка [Подробнее](#)

8 982 510-99-64

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ЭТАЖИ
Агентство

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Кудусов Абдукудус Юсуфюнович

CHERY

ARRIZO 3

18 ЛЕТ ГАРАНТИИ ПО ПЛАНУ

7 ЛЕТ ПОДДЕРЖКИ

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 1,8 га (ИЖС)

❤ Добавить в избранное 🔄 Сравнить 📌 Добавить заметку



270 000 000 ₽
1 500 000 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Технопарк
Частное лицо
На Авито с сентября 2022

3 объявления пользователя

Реклама

прозакупка
ВСЁ ПРИВЕЗЁМ
СЕРТИФИКАТЫ ПРИЛОЖИМ
ГАРАНТИЮ ДАДИМ!
Продавай!

прозакупка.ru

прозакупка
В2В-платформа оптовых закупок из Китая
Сделай свой заказ

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры"

Реклама Сообщения 0

Об участке

Площадь: 180 сот.

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Восточный район
р-н Восточный [Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок промышленного назначения площадью 1,8 Га, в собственности.
Адрес объекта: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Сосновая, промзона ГРЭС-2. Расположен на первой линии, между новым микрорайоном города Марьяна гора и ул. Сосновой. В ближайшее время будет сдан новый мост через Обь, участок окажется в непосредственной близости к важнейшей транспортной развязке города.
Участок подходит для строительства супермаркетов, оптовых магазинов, автосалонов, возможна смена назначения на строительство многоэтажных домов.

№ 2580750979 - 5 ноября в 13:42 - 1412 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

270 000 000 ₽
1 500 000 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Технопарк
Частное лицо
На Авито с сентября 2022

3 объявления пользователя

Реклама

прозакупка
БОЛЕЕ
200 000
ТОВАРОВ
Осталось выбрать!*

прозакупка.ru

прозакупка
В2В-платформа оптовых закупок из Китая
Сделай свой заказ

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры"

Реклама Сообщения 0

15.3. Документы, предоставленные Заказчиком



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БАРСОВО**
Сургутского района
Ханты-Мансийского автономного округа - Югра

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«04» ноября 2024 года
г.п. Барсово

№ 403

О комплексном развитии незастроенной территории городского поселения Барсово

В соответствии со статьями 8, 65, 66, 67, 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11.06.2021 № 213-п «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территории в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре», руководствуясь уставом городского поселения Барсово:

1. Принять решение о комплексном развитии незастроенной территории площадью 1,97 га в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606 на территории городского поселения Барсово Сургутского района с местоположением и в границах согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории незастроенной территории – 3 года.
3. Определить объем строительства объектов капитального строительства в границах незастроенной территории в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606 в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению к настоящему постановлению.
4. Определить этапы реализации решения, указанного в пункте 1 настоящего постановления, в договоре о комплексном развитии незастроенной территории в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606 с соблюдением условий, предусмотренных частью 8 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. В соответствии с заключением № 26-Исх.2547 от 31.10.2024 Службы государственной охраны объектов культурного наследия Ханты-Мансийского автономного округа – Югры территории, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах объекта культурного наследия: достопримечательное место «Барсова гора». В соответствии со статьей 36 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» необходимо обеспечить мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

6. Установить, что самостоятельная реализация муниципальным образованием городское поселение Барсово Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа - Югры решения, указанного в пункте 1 настоящего постановления, не предусмотрена.

7. Опубликовать настоящее постановление и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления городского поселения Барсово.

8. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Исполняющий полномочия
главы городского поселения Барсово

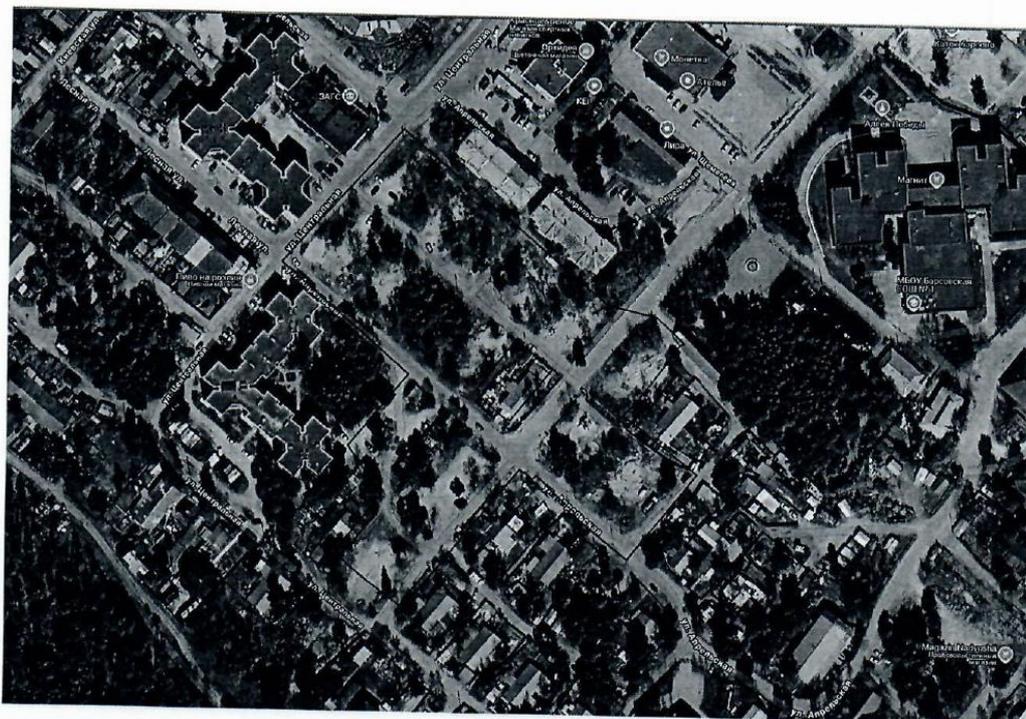


В.С. Барабаш

Приложение № 1
к постановлению администрации
городского поселения Барсово
от «04» ноября 2024 № 403

Сведения о местоположении, площади и границах территории подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, площадью 1,97 га

Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).



 - территория комплексного развития незастроенной территории площадью 1,97 га

Перечень координат характерных точек границ территории в кадастровом квартале 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606 подлежащей комплексному развитию

№	X	Y	Дирекционный угол	Длина, м
1	983 006,03	3 561 038,50	216° 33,0'	13,62
2	982 995,09	3 561 030,39	217° 56,8'	28,33
3	982 972,75	3 561 012,97	217° 31,5'	8,75
4	982 965,81	3 561 007,64	307° 14,1'	31,66
5	982 984,97	3 560 982,43	39° 56,2'	1,68
6	982 986,26	3 560 983,51	309° 33,7'	7,54
7	982 991,06	3 560 977,70	313° 3,7'	17,56
8	983 003,05	3 560 964,87	311° 54,0'	12,16
9	983 011,17	3 560 955,82	219° 15,0'	87,51
10	982 943,40	3 560 900,45	305° 46,1'	14,68
11	982 951,98	3 560 888,54	308° 7,9'	9,81
12	982 958,04	3 560 880,82	311° 45,9'	11,91
13	982 965,97	3 560 871,94	51° 57,3'	8,00
14	982 970,90	3 560 878,24	36° 15,5'	7,12
15	982 976,64	3 560 882,45	37° 11,4'	12,90
16	982 986,92	3 560 890,25	315° 39,9'	6,10
17	982 991,28	3 560 885,99	46° 45,2'	8,09
18	982 996,82	3 560 891,88	316° 56,5'	10,22
19	983 004,29	3 560 884,90	324° 41,4'	11,97
20	983 014,06	3 560 877,98	38° 6,4'	43,48
21	983 048,27	3 560 904,81	310° 18,3'	78,02
22	983 098,74	3 560 845,31	40° 31,7'	11,88
23	983 107,77	3 560 853,03	40° 56,9'	70,46
24	983 160,99	3 560 899,21	128° 41,4'	60,93
25	983 122,90	3 560 946,77	128° 49,2'	62,66
26	983 083,62	3 560 995,59	102° 22,5'	22,91
27	983 078,71	3 561 017,97	133° 2,1'	17,73

28	983 066,61	3 561 030,93	252° 14,7'	2,13
29	983 065,96	3 561 028,90	214° 36,1'	16,92
30	983 052,03	3 561 019,29	215° 17,6'	16,06
31	983 038,92	3 561 010,01	223° 32,4'	8,88
32	983 032,48	3 561 003,89	306° 57,4'	37,19
33	983 054,84	3 560 974,17	219° 54,4'	34,57
34	983 028,32	3 560 951,99	308° 32,2'	1,44
35	983 029,22	3 560 950,86	218° 45,5'	0,91
36	983 028,51	3 560 950,29	308° 59,9'	14,54
37	983 037,66	3 560 938,99	304° 45,6'	2,82
38	983 039,27	3 560 936,67	33° 5,7'	1,34
39	983 040,39	3 560 937,40	307° 11,1'	0,36
40	983 040,61	3 560 937,11	34° 12,9'	0,91
41	983 041,36	3 560 937,62	320° 11,7'	1,56
42	983 042,56	3 560 936,62	36° 55,8'	11,38
43	983 051,66	3 560 943,46	33° 13,5'	4,78
44	983 055,66	3 560 946,08	37° 58,5'	16,71
45	983 068,83	3 560 956,36	127° 24,0'	103,40
1				



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БАРСОВО**
Сургутского района
Ханты-Мансийского автономного округа - Югра

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«04» ноября 2024 года
г.п. Барсово

№ 404

О комплексном развитии незастроенной территории городского поселения Барсово

В соответствии со статьями 8, 65, 66, 67, 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11.06.2021 № 213-п «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территории в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре», руководствуясь уставом городского поселения Барсово:

1. Принять решение о комплексном развитии незастроенной территории площадью 0,5 га в кадастровом квартале 86:03:0051604 на территории городского поселения Барсово Сургутского района с местоположением и в границах согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории незастроенной территории – 3 года.
3. Определить объем строительства объектов капитального строительства в границах незастроенной территории в кадастровом квартале 86:03:0051604 в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению к настоящему постановлению.
4. Определить этапы реализации решения, указанного в пункте 1 настоящего постановления, в договоре о комплексном развитии незастроенной территории в кадастровых кварталах 86:03:0051604 с соблюдением условий, предусмотренных частью 8 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
5. В соответствии с заключением № 26-Исх.2547 от 31.10.2024 Службы государственной охраны объектов культурного наследия Ханты-Мансийского

автономного округа – Югры территории, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах объекта культурного наследия: достопримечательное место «Барсова гора». В соответствии со статьей 36 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» необходимо обеспечить мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

6. Установить, что самостоятельная реализация муниципальным образованием городское поселение Барсово Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа - Югры решения, указанного в пункте 1 настоящего постановления, не предусмотрена.

7. Опубликовать настоящее постановление и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления городского поселения Барсово.

8. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Исполняющий полномочия
главы городского поселения Барсово



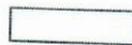
В.С. Барабаш

Приложение № 1
к постановлению администрации
городского поселения Барсово
от «02» ноября 2024 № 404

Сведения о местоположении, площади и границах территории подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, площадью 0,5 га

Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Для комплексного развития территория передается без стационарных и нестационарных строений/объектов.



 - территория комплексного развития незастроенной территории площадью 0,5 га

Перечень координат характерных точек границ территории в кадастровом квартале 86:03:0051604 подлежащей комплексному развитию

№	X	Y	Дирекционный угол	Длина, м
1	983 271,32	3 561 547,31	107° 31,0'	53,06
2	983 255,35	3 561 597,91	107° 58,8'	19,53
3	983 249,32	3 561 616,49	128° 4,8'	13,91
4	983 240,74	3 561 627,44	149° 27,7'	1,61
5	983 239,35	3 561 628,26	218° 25,3'	62,27
6	983 190,56	3 561 589,56	198° 16,9'	12,97
7	983 178,24	3 561 585,49	290° 26,5'	4,70
8	983 179,88	3 561 581,09	218° 30,2'	4,00
9	983 176,75	3 561 578,60	306° 16,7'	40,10
10	983 200,48	3 561 546,27	282° 43,3'	7,40
11	983 202,11	3 561 539,05	290° 11,6'	7,01
12	983 204,53	3 561 532,47	34° 48,6'	40,33
13	983 237,64	3 561 555,49	300° 25,5'	26,30
14	983 250,96	3 561 532,81	35° 27,5'	25,00
1				

Техническое задание

Сведения о местоположении, площади и границах территории

Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606, ограничена улицами Апрельская - Лесная, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный).



- территория комплексного развития незастроенной территории площадью 1,97 га

Перечень координат характерных точек границ территории в кадастровом квартале 86:03:0051601, 86:03:0051602, 86:03:0051606 подлежащей комплексному развитию

№	X	Y	Дирекционный угол	Длина, м
1	983 006,03	3 561 038,50	216° 33,0'	13,62
2	982 995,09	3 561 030,39	217° 56,8'	28,33
3	982 972,75	3 561 012,97	217° 31,5'	8,75
4	982 965,81	3 561 007,64	307° 14,1'	31,66
5	982 984,97	3 560 982,43	39° 56,2'	1,68
6	982 986,26	3 560 983,51	309° 33,7'	7,54
7	982 991,06	3 560 977,70	313° 3,7'	17,56
8	983 003,05	3 560 964,87	311° 54,0'	12,16
9	983 011,17	3 560 955,82	219° 15,0'	87,51
10	982 943,40	3 560 900,45	305° 46,1'	14,68
11	982 951,98	3 560 888,54	308° 7,9'	9,81
12	982 958,04	3 560 880,82	311° 45,9'	11,91

13	982 965,97	3 560 871,94	51° 57,3'	8,00
14	982 970,90	3 560 878,24	36° 15,5'	7,12
15	982 976,64	3 560 882,45	37° 11,4'	12,90
16	982 986,92	3 560 890,25	315° 39,9'	6,10
17	982 991,28	3 560 885,99	46° 45,2'	8,09
18	982 996,82	3 560 891,88	316° 56,5'	10,22
19	983 004,29	3 560 884,90	324° 41,4'	11,97
20	983 014,06	3 560 877,98	38° 6,4'	43,48
21	983 048,27	3 560 904,81	310° 18,3'	78,02
22	983 098,74	3 560 845,31	40° 31,7'	11,88
23	983 107,77	3 560 853,03	40° 56,9'	70,46
24	983 160,99	3 560 899,21	128° 41,4'	60,93
25	983 122,90	3 560 946,77	128° 49,2'	62,66
26	983 083,62	3 560 995,59	102° 22,5'	22,91
27	983 078,71	3 561 017,97	133° 2,1'	17,73
28	983 066,61	3 561 030,93	252° 14,7'	2,13
29	983 065,96	3 561 028,90	214° 36,1'	16,92
30	983 052,03	3 561 019,29	215° 17,6'	16,06
31	983 038,92	3 561 010,01	223° 32,4'	8,88
32	983 032,48	3 561 003,89	306° 57,4'	37,19
33	983 054,84	3 560 974,17	219° 54,4'	34,57
34	983 028,32	3 560 951,99	308° 32,2'	1,44
35	983 029,22	3 560 950,86	218° 45,5'	0,91
36	983 028,51	3 560 950,29	308° 59,9'	14,54
37	983 037,66	3 560 938,99	304° 45,6'	2,82
38	983 039,27	3 560 936,67	33° 5,7'	1,34
39	983 040,39	3 560 937,40	307° 11,1'	0,36
40	983 040,61	3 560 937,11	34° 12,9'	0,91
41	983 041,36	3 560 937,62	320° 11,7'	1,56
42	983 042,56	3 560 936,62	36° 55,8'	11,38
43	983 051,66	3 560 943,46	33° 13,5'	4,78
44	983 055,66	3 560 946,08	37° 58,5'	16,71
45	983 068,83	3 560 956,36	127° 24,0'	103,40

Техническое задание

Сведения о местоположении, площади и границах территории

Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровых кварталах 86:03:0051604, ограничена улицами Майская - Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне Ж2 – Зоне застройки малоэтажными жилыми домами (согласно правил землепользования и застройки городского поселения Барсово в условно-разрешенных видах территориальной зоны присутствует вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка» код вида 2.5, от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Для комплексного развития территория передается без стационарных и нестационарных строений/объектов.



 - территория комплексного развития незастроенной территории площадью 0,5 га

Перечень координат характерных точек границ территории в кадастровом квартале 86:03:0051604 подлежащей комплексному развитию

№	X	Y	Дирекционный угол	Длина, м
1	983 271,32	3 561 547,31	107° 31,0'	53,06
2	983 255,35	3 561 597,91	107° 58,8'	19,53
3	983 249,32	3 561 616,49	128° 4,8'	13,91
4	983 240,74	3 561 627,44	149° 27,7'	1,61
5	983 239,35	3 561 628,26	218° 25,3'	62,27
6	983 190,56	3 561 589,56	198° 16,9'	12,97
7	983 178,24	3 561 585,49	290° 26,5'	4,70
8	983 179,88	3 561 581,09	218° 30,2'	4,00

9	983 176,75	3 561 578,60	306° 16,7'	40,10
10	983 200,48	3 561 546,27	282° 43,3'	7,40
11	983 202,11	3 561 539,05	290° 11,6'	7,01
12	983 204,53	3 561 532,47	34° 48,6'	40,33
13	983 237,64	3 561 555,49	300° 25,5'	26,30
14	983 250,96	3 561 532,81	35° 27,5'	25,00
1				

15.4. Документы регламентирующие деятельность оценщика



Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
 юридического лица
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФИНАНСОВАЯ
 ЭКСПЕРТИЗА"**
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"14" июля 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	6	5	9	5	8	0	9	2	4	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
 свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной
 налоговой службы № 17 по Пермскому
 краю
наименование регистрирующего органа

"14" июля 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Заместитель начальника
 отдела



Тышлек Ирина Анатольевна
Подпись, Фамилия, инициалы





серия 59 №004998720

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2624256898

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса 18 июня 2024 года	Валюта страхования: Российские рубли
Страхователь:	ООО «Финансовая экспертиза» Адрес: г. Пермь, ул. Монастырская, 14, оф. 111 ИНН/КПП 5903126356/590301001 р/с 40702810529210000939 Филиал «Нижегородский» АО «Альфа-Банк» к/с 3010181020000000824, БИК 042202824 Тел.8(922)380-38-19
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15 июля 2024 года по 24 часа 00 минут 14 июля 2025 года
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15 июля 2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 коп.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	12 900.00 (Двадцать тысяч девятьсот) рублей 00 коп.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2624256898 от 18.06.2024 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Цепелева Наталья Михайловна	Код 7752580

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



267299

М.П.

(обязанность, подпись)

По Договору ответственности № РГ-Д-ДАП-24-922/2624256898/713935 от 18.06.2024 г.

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ **ГАРАНТИЯ**

**РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2673762628
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001. р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Пермь

Дата выдачи полиса «05» сентября 2024 г.

Страхователь:	ПОДОЛЯК ТАТЬЯНА ИВАНОВНА Юр.адрес: 614015, Пермский край, г. Пермь, ул. Монастырская, 14, оф. 111 Член СРО оценщиков: Ассоциация «Русское общество оценщиков» т. 8(982)482-74-79, E-mail: bti59@bk.ru
Представитель страховщика:	Пепеляева Нэлли Михайловна Код 7752580

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.11.2024 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 31.10.2025 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01.11.2025 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 коп.
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	7100,00 (Семь тысяч сто) руб. 00 коп.
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 31.10.2024 включительно

Страхователь



Страховщик



- 1 -

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
 117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
 т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
 6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
 t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2467000669

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса 11 октября 2023 года

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ПОДОЛЯК ТАТЬЯНА ИВАНОВНА Юридический адрес: 614015, Пермский край, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 14 оф. 111 Член СРО оценщиков: Ассоциация «Русское общество оценщиков» E-mail: bti59@bk.ru тел. 8(982)482-74-79
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.11.2023 г. по 24 часа 00 минут 31.10.2024 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.11.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10.000.000 (Десять миллионов) рублей 00 коп.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7100.000 (Семь тысяч сто) рублей 00 коп.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2467000669 от 11.10.2023 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Пепеляева Нэлли Михайловна	Код 7752580

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

 Подоляк Т.И.
 М.П. (подпись)



Страховщик

 Харина Е.М.
 М.П. (подпись)
 По договору № РГ-Д-13297/23 от 11.10.2023



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037337-1 « 24 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Подоляк Татьяне Ивановне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » мая 20 24 г. № 349

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » мая 20 27 г.



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Подоляк Татьяна Ивановна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 590308580274

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

27 апреля 2016 года, регистрационный № 009860

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



м.п.

Ю.В. Козырь

0002894 *



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ☒ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
 группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации



Член Международного комитета
 по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Подольяк Татьяны Ивановны

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

о том, что Подольяк Татьяна Ивановна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 27 » апреля 2016 г. за регистрационным номером 009860

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №037337-1 от 24.05.2024, Оценка недвижимости, действителен до 24.05.2027;
2. №041302-2 от 10.07.2024, Оценка движимого имущества, действителен до 10.07.2027;
3. №042636-3 от 02.08.2024, Оценка бизнеса, действителен до 02.08.2027

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

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Финансовая экспертиза" (ИНН 5903126356)

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

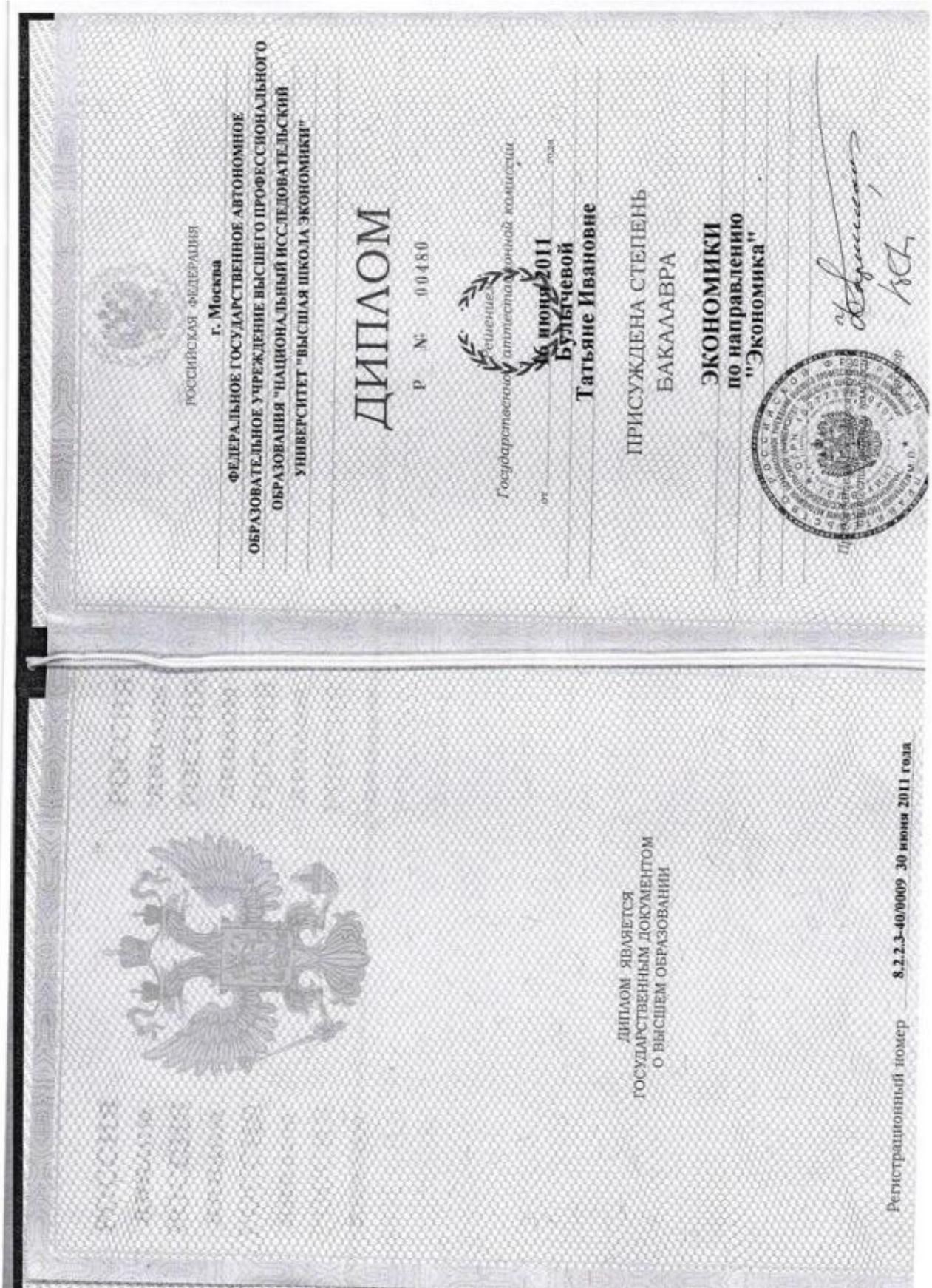
Общий стаж: 13 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Страхование акционерное общество "Ресо-Гарантия". Договор №922/2467000669 от 11.10.2023 на сумму 10000000 руб., срок действия с 01.11.2023 по 31.10.2024;
2. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-009860 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-009860 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №333 от 30.01.2015 ГОО ДПО "Институт повышения квалификации - РМЦПК" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №8.2.6.2-33/0076 от 29.05.2013 ФГАОУ ВПО "Национальный исследовательский университет "Высшая школа экономики" (высшее);
3. Диплом №Р 00480 от 16.06.2011 ФГАОУ ВПО "Национальный исследовательский университет "Высшая школа экономики" (высшее)





Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**БУЛЬЧЕВА
Татьяна Ивановна**

с 14 апреля 2014 г. по 30 января 2015 г.

прошёл(а) профессиональную переподготовку в
ГОО АПО «Институт повышения квалификации – РМШПК»

по программе

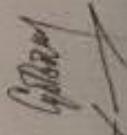
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от 30 января 2015 г.
устанавливает право (соответствие квалификации)

Бульчевой Татьяны Ивановны

на занятие профессиональной деятельности в сфере
оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель
аттестационной комиссии



Секретарь



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

592401723629

Документ о квалификации

Регистрационный номер

333

Города

Пермь

Дата выдачи

03 февраля 2015 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Подоляк
фамилия
Сергей Валерьевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство

« 24 » национальность (вписывается, если указано в записи акта о заключении брака)
апреля **1981** г.
дата рождения

и **г. Пермь**
место рождения
Булычева
фамилия
Татьяна Ивановна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

« 13 » национальность (вписывается, если указано в записи акта о заключении брака)
января **1990** г.
дата рождения

г. Пермь
место рождения
25.08.2016 года
число, месяц, год (прописью и прописью)
двадцать пятого августа
две тысячи шестнадцатого года

о чем **2016** года **августа** месяца **25** числа
составлена запись акта о заключении брака № **827**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Подоляк**
жене **Подоляк**

Место государственной регистрации
Дзержинский отдел управления записи актов гражданского состояния
наименование органа записи актов гражданского состояния
администрации города Перми

Дата выдачи « 25 » августа 2016 г.

Руководитель органа записи актов гражданского состояния
 **М. Н. Давыдова**

И-ВГ № 548531

Госзнак, МПБ, Москва, 2013. «В»







СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
 117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
 т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
 6, Nagomy proezd, Moscow, 117105
 t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2656216605
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Пермь

Дата выдачи полиса «31» июля 2024 г.

Страхователь:	КОРШУНОВА ЕКАТЕРИНА ВЛАДИМИРОВНА Юр.адрес: 614015, Пермский край, г. Пермь, ул. Монастырская, 14, оф. 111 Член СРО оценщиков: Ассоциация «СРОО «Экспертный совет» т. 8(952)650-4597, E-mail: korshunova.ekaterina.96@mail.ru
Представитель страховщика:	Пепеляева Нэлли Михайловна Код 7752580

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 31.07.2024 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 08.02.2025 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 09.02.2024 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 коп.
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3500,00 (Три тысячи пятьсот) руб. 00 коп.
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 08.02.2024 включительно

Страхователь



Страховщик



- 1 -

ПОВТОРНО

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035517-1

« 08 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Коршуновой Екатерине Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » декабря 20 23 г. № 326

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » декабря 20 26 г.



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 58917
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

Коршуновой Екатерины Владимировны

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

о том, что

Коршунова (Мухаметянова) Екатерина Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 10.02.2021 за регистрационным номером № 2857

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №035517-1 от 08.12.2023 по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29.08.2024

Дата составления выписки 29.08.2024

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

31.07.2024 г.

№ 2857

**Коршунова
Екатерина Владимировна**

Включен(а) в реестр членов от 10.02.2021 г.
Реестровый номер 2857

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 04.02.2021 г.

Генеральный директор




М. О. Ильин

001846

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»