



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

## Отчет об оценке имущества №1586

Объект оценки: Рыночная стоимость права на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки расположенной в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограниченной улицами Кубанская и Обская, отнесенной к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне ЖЗ – Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), площадью 1,21 га

Дата оценки: 03.05.2024 г.

Дата составления: 03.05.2024 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

исполняющей полномочия главы Сухаревой Н.И.

**Сопроводительное письмо**  
Уважаемая Наталия Ивановна!

На основании Муниципального контракта № 10/2024 на оказание услуги по оценке специалистами ООО «Финэкс» произведена оценка объекта: Рыночной стоимости права на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки расположенной в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограниченной улицами Кубанская и Обская, отнесенной к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне ЖЗ – Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), площадью 1,21 га, далее именуемого Объект оценки.

Оценка проведена по состоянию на **3 мая 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. <sup>1</sup>
1	Право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки расположенной в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограниченной улицами Кубанская и Обская, отнесенной к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне ЖЗ – Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), площадью 1,21 га	<p align="center"><b>7 400 000</b></p> <p align="center">(Семь миллионов четыреста 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/

<sup>1</sup> 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**

<b>РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>4</b>
<b>РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b> .....	<b>5</b>
2.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	5
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
<b>РАЗДЕЛ 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ</b> .....	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>8</b>
<b>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</b> .....	<b>10</b>
<b>РАЗДЕЛ 7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>10</b>
<b>РАЗДЕЛ 8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>11</b>
8.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
8.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки .....	11
8.1.2. Краткая характеристика местоположения .....	11
8.2. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	15
8.2.1. Характеристика ликвидности Объекта оценки .....	15
<b>РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ</b> .....	<b>15</b>
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	15
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	21
9.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	21
9.4. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИИ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	22
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 .....	22
9.6. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	23
9.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	23
<b>РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>23</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>23</b>
11.1. Затратный подход .....	23
11.2. Доходный подход .....	24
11.3. Сравнительный подход .....	24
11.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	24
11.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ .....	24
<b>РАЗДЕЛ 12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>27</b>
12.1. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	27
<b>РАЗДЕЛ 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	<b>33</b>
13.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ .....	33
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 .....	33
13.3. АНАЛИЗ РАСХОЖДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ В РАМКАХ ПОДХОДОВ .....	33
<b>РАЗДЕЛ 14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b> .....	<b>34</b>
<b>РАЗДЕЛ 15. ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>35</b>
15.1 ФОТОМАТЕРИАЛЫ .....	35
15.2. КОПИИ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК .....	37
15.3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ .....	45
15.4. ДОКУМЕНТЫ РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА .....	55

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

<b>Объект оценки</b>	Право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки расположенной в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограниченной улицами Кубанская и Обская, отнесенной к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне ЖЗ – Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), площадью 1,21 га
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограничена улицами Кубанская и Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне ЖЗ – Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), площадью 1,21 га
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	См.п.8.1.3
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Собственность
<b>Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки<sup>2</sup></b>	Нет данных
<b>Собственник</b>	Нет данных
<b>Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки, а также ссылки на нормативно-правовые акты РФ, на основании которых возникла необходимость оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с Постановлением «О комплексном развитии незастроенной территории городского поселения Барсово» № 48 от 21 февраля 2024 года, Администрации городского поселения Барсово Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа - Югра
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b>	Оценщику не известны
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	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).
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Предпосылки стоимости</b>	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
<b>Дата оценки</b>	3 мая 2024 г.
<b>Дата осмотра</b>	Не проводился. Фотоматериалы взяты из открытых источников.
<b>Срок проведения оценки</b>	3 мая 2024 г.
<b>Порядок и сроки предоставления информации</b>	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения муниципального контракта.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	См. раздел 4
<b>Специальные допущения</b>	Нет
<b>Ограничения оценки</b>	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.
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Предполагаемое использование результатов оценки не требует информационной открытости процедуры оценки.

<sup>2</sup> Данные Росреестра

(ст.8.1 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)	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
<b>Расчетные величины</b>	
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
<b>Дополнительная информация</b>	
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.<sup>3</sup>

**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.<sup>4</sup>

**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.<sup>5</sup>

**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

<sup>3</sup> Федеральный стандарт оценки №II, п.5

<sup>4</sup> Федеральный стандарт оценки №I, п.10

<sup>5</sup> Федеральный стандарт оценки №I, п.7

(или) интервала значений, являться результатом математического округления.<sup>6</sup>

**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<sup>7</sup>.

**Подход** к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.<sup>8</sup>  
**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки<sup>9</sup>.

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 выгод<sup>10</sup>.

- *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<sup>11</sup>.

- *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<sup>12</sup>.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для: информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки.<sup>13</sup>

**Риск ликвидности** – риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) 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.<sup>14</sup>

**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.<sup>15</sup>

**Рыночная стоимость объекта оценки**<sup>16</sup> - 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.

<sup>6</sup> Федеральный стандарт оценки №I, п.14

<sup>7</sup> Федеральный стандарт оценки №VI, п.1

<sup>8</sup> Федеральный стандарт оценки №I, п.11

<sup>9</sup> Федеральный стандарт оценки №I, п.12

<sup>10</sup> Федеральный стандарт оценки №V, п.11

<sup>11</sup> Федеральный стандарт оценки №V, п.4

<sup>12</sup> Федеральный стандарт оценки №V, п.24

<sup>13</sup> Федеральный стандарт оценки №I, п.16

<sup>14</sup> Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»

<sup>15</sup> Гражданский кодекс РФ, часть 1 (ст. 209)

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

## **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](http://www.facebook.com/groups/kd.analitika)

### **Ресурсы Internet**

- 4.<https://rosreestr.ru>
- 5.<https://statrelt.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» № 48 от 21 февраля 2024 года, Администрации городского поселения Барсово Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югра
2. 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 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**

<b>О Заказчике</b>	
<b>Сведения о заказчике</b>	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.
<b>Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора</b>	
<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Мухаметянова Екатерина Владимировна
<b>Адрес электронной почты</b>	<a href="mailto:info@finex59.ru">info@finex59.ru</a>
<b>Номер контактного телефона</b>	8-922-380-38-19
<b>Местонахождение оценщика (фактический адрес)</b>	614000, г. Пермь, ул. Монастырская, 14 офис 111
<b>Информация о членстве в СРО оценщиков</b>	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
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	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.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Полис №922/2524050278 страхования ответственности оценщика, срок действия с 09.02.2024 г. по 08.02.2025 г., выдан САО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей.
<b>Сведения о квалификационном аттестате</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности



	№035517-1 от 08.12.2023 г. по направлению «Оценка недвижимости»
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	6 лет
<b>Сведения о независимости оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b>	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.
<b>Степень участия в оценке</b>	Участвовала
<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Подольяк Татьяна Ивановна
<b>Адрес электронной почты</b>	<a href="mailto:info@finex59.ru">info@finex59.ru</a>
<b>Номер контактного телефона</b>	8-922-380-38-19
<b>Местонахождение оценщика (фактический адрес)</b>	614000, г. Пермь, ул. Монастырская, 14 офис 111
<b>Информация о членстве в СРО оценщиков</b>	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
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	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.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	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.
<b>Сведения о квалификационном аттестате</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №020376-3 от 31.05.2021 г. по направлению «Оценка бизнеса». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №020375-1 от 31.05.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025118-2 от 15.07.2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества».
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	12 лет
<b>Сведения о независимости оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b>	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.
<b>Степень участия в оценке</b>	Участвовала
<b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Финансовая экспертиза»
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с</b>	1165958092420, дата присвоения 14.07.2016 г.

<b>которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
<b>ИНН</b>	5903126356
<b>Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Юридический адрес)</b>	614094, ПЕРМСКИЙ КРАЙ, ПЕРМСКИЙ Г.О., ПЕРМЬ Г., ВИЛЬВЕНСКАЯ УЛ., Д. 6, ПОМЕЩ. 412
<b>Директор</b>	Подоляк Татьяна Ивановна
<b>Контактный телефон</b>	8-922-380-38-19, 8-982-482-74-79 e-mail: <a href="mailto:info@finex59.ru">info@finex59.ru</a>
<b>Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Полис №922/2405552490 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, срок действия с 15.07.2023 г. по 14.07.2024 г., выдан СПАО «РЕСО-гарантия». Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
<b>Список работников оценочной компании – дипломированных оценщиков, членов саморегулируемых организаций оценщиков</b>	1. Подоляк Татьяна Ивановна 2. Мухаметянова Екатерина Владимировна
<b>Декларация о независимости оценочной организации</b>	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**

<b>Степень участия оценщика в проведении оценки Объекта оценки</b>	Осмотр Объекта оценки – не проводился. Проведение расчетов – Е.В.Мухаметянова. Составление отчета – Е.В.Мухаметянова. Подписание отчета – Т.И.Подоляк, Е.В.Мухаметянова.
<b>Сведения о дополнительно привлекаемых специалистах</b>	Не привлекались

#### **Раздел 7. Основные факты и выводы**

<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</b>	Право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки расположенной в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограниченной улицами Кубанская и Обская, отнесенной к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне ЖЗ – Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), площадью 1,21 га
<b>Вид имущества</b>	Право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки пгт Барсово
<b>Назначение Объекта оценки</b>	Разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка Общежития Амбулаторно-поликлиническое обслуживание Дошкольное, начальное и среднее общее образование Обеспечение занятий спортом в помещениях Площадки для занятий спортом Предоставление коммунальных услуг Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Оказание услуг связи Бытовое обслуживание Улично-дорожная сеть Благоустройство территории
<b>Текущее использование Объекта оценки</b>	По назначению
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Муниципальный контракт № 10/2024
<b>Порядковый номер отчета</b>	№1586
<b>Дата оценки</b>	3 мая 2024 г.
<b>Дата обследования объекта оценки</b>	3 мая 2024 г.
<b>Степень детализации по осмотру</b>	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.
<b>Дата составления отчета</b>	3 мая 2024 г.
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
<b>Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб.</b>	Не применялся
<b>Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.</b>	7 400 000
<b>Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб.</b>	Не применялся
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.</b>	7 400 000
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	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	Доля в праве	Собственник	Источник информации	Существующие ограничения права <sup>17</sup>
1	Право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки расположенной в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограниченной улицами Кубанская и Обская, отнесенной к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне ЖЗ – Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), площадью 1,21 га	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных

В ст. 209 ГК РФ раскрыто содержание права собственности, в соответствии с которым собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом 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.

#### 8.1.2. Краткая характеристика местоположения

**ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ 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. км<sup>2</sup>. 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.

<sup>17</sup> По данным Росреестра

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./км<sup>2</sup>, 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. Объем пром. продукции примерно в 400 раз превышает объем 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

Объем 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, пищевая 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% объема добычи в округе): «Роснефть», «Сургутнефтегаз», ЛУКОЙЛ. Действуют нефтеперерабатывающие предприятия небольшой мощности (общий объем переработки 6,0 млн. т сырой нефти, 2014).

Регион также является одним из рос. лидеров по объемам добычи попутного нефтяного газа (св. 33 млрд. м<sup>3</sup>, 2015) и суммарной производств. мощности газоперерабатывающих предприятий (переработано св. 24 млрд. м<sup>3</sup>, 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. м<sup>3</sup> (2016, из них св. 80% – хвойные породы), ср. ежегодный объем заготовки древесины ок. 4,0 млн. м<sup>3</sup> (св. 50% приходится на Советский, Кондинский, Октябрьский районы). Осн. виды продукции (тыс. м<sup>3</sup>, 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-волокнистые 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, Когалым, 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. угодья составляют 1,2% территории округа (из них пашня – менее 10%). Овощеводство и картофелеводство (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, голубой песец, норка). Среди крупных оленеводческих хозяйств – совхоз «Саранпаульский» (Берёзовский р-н), «Казымская оленеводческая компания» (Белоярский район; также клеточное звероводство), несколько нац. общин в Ханты-Мансийском и Белоярском районах. Клеточным звероводством занимаются в Кондинском (предприятие «Карагаево», зверосовхоз «Карымский»), Нижневартовском («Охтеурское») районах. Б. ч. земельной площади (ок. 80%) относится к землям с.-х. организаций, св. 10% – занимают фермерские (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 (Ямало-Ненецкий автономный окр.), Сургут – Нижневартовск, Ивдель (Свердловская обл.) – Нягань – Приобье. 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). Общая длина магистральных газо- и нефтепроводов ок. 16 тыс. км. Протяжённость судоходных водных путей св. 5,6 тыс. км; навигация по рекам Обь, Иртыш. Междунар. аэропорты в Ханты-Мансийске, Сургуте, Нижневартовске. 7 региональных аэропортов.

### Здравоохранение

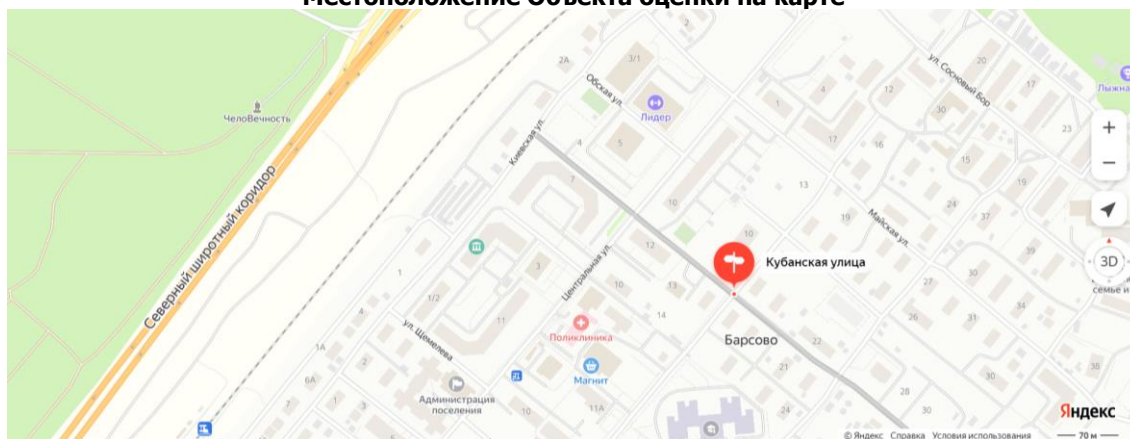
В Х.-М. а. о. – Ю. на 10 тыс. жит. приходится врачей 53, лиц ср. мед. персонала – 134,9; больничных коек – 79 (2013). Общая заболеваемость на 1 тыс. жит. составляет 1623,6 случая (болезни органов дыхания – 26,1%, мочеполовой системы – 9,1%, системы кровообращения – 8,3%, опорно-двигательного аппарата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

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

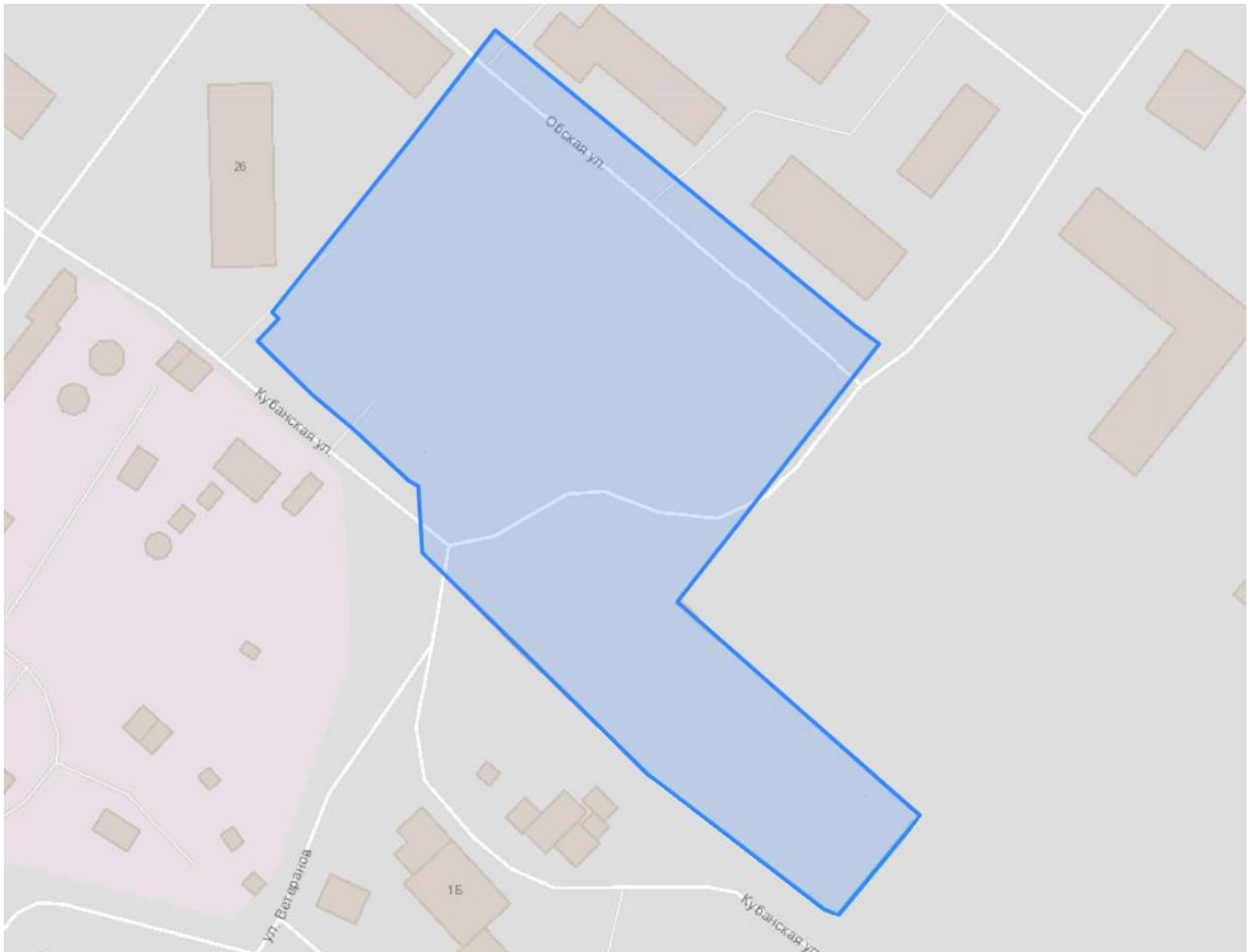
### Описание локального местоположения объекта оценки

Административное расположение.	Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограничена улицами Кубанская и Обская пгт.Барсово
Типичное использование окружающей недвижимости.	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

### Местоположение Объекта оценки на карте



Источник: Яндекс Карты



**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 кадастровом квартале 86:03:0051605, ограниченной улицами Кубанская и Обская, отнесенной к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне ЖЗ – Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), площадью 1,21 га
Кадастровый номер земельного участка	86:03:0051605 – кадастровый квартал
Описание местоположения (почтовый адрес)	Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограничена улицами Кубанская и Обская пгт. Барсово
Сведения об имущественных правах	Собственность
Категория земель земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Среднеэтажная жилая застройка Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Бытовое обслуживание Образование и просвещение Обеспечение внутреннего правопорядка Магазины Общественное питание Отдых (рекреация) Благоустройство территории
Площадь объекта оценки	1,21 га.
Кадастровая стоимость, руб.	Нет данных
Постройки на земельном участке	Есть
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 объектам не ограничен.
2. Условно ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектам 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.


**Вывод.** Объект оценки обладает средней степенью ликвидности, срок экспозиции до 6 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

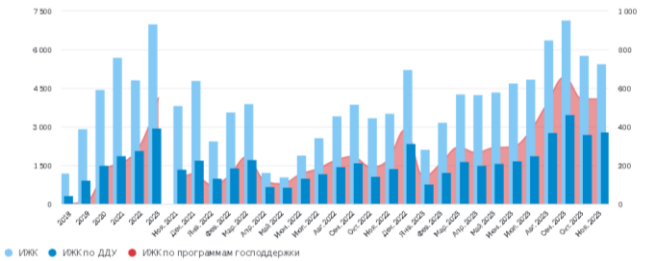
#### Макро- и мезоэкономические факторы и их влияние на земельный рынок (4-й квартал 2023 г.)

\*Сила – экспертная оценка степени влияния того или иного фактора на цены (3 – сильное, 2 – умеренное, 1 – незначительное); может меняться в зависимости от стадии развития рынка недвижимости.

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Текущий тренд индикатора (нисходящий, восходящий, боковой)	Влияние на изменение тренда на рынке недвижимости (отрицательное, положительное, не влияет)	Сила*
<b>Цены на нефть (макро)</b>	<p><b>Цена на нефть</b> в 2023 имела колебательный характер, то вниз, то вверх, но в четвертом квартале 2023 года по сравнению с 3-м кварталом 2023 года и по сравнению с аналогичным периодом 2022 года показатель все-таки имеет понижательный тренд.</p> <p>Источник: <i>calc.ru</i></p> <p>График цены на нефть Brent (Brent) за 2023 год</p>  <p>Цены: в декабре 2023 г. – 77,04 \$/баррель, тогда как в сентябре 2023 г. – 95,31 \$/баррель, падение за последний квартал 2023 года по сравнению с предыдущим составило 19,2 %, а в годовом соотношении минус 10,3% (цена в декабре 2022 г. составляла 85,91 \$/баррель).</p>	<b>Нисходящий</b>	<b>Отрицательное</b>	<b>2</b>
<b>Объем вывоза капитала (макро)</b>	<p>Источник: <i>iz.ru</i> (данные за 4-й квартал 2023 года еще не обновлены)</p>	Тренд за 4-й квартал не определяется из-за отсутствия информации за 1-3 кв. 2023	<b>В качестве справки:</b> влияние на жилищный сектор рынка в целом более слабое, чем на.	<b>2</b>

	<p><b>Чистый вывоз капитала из России частным сектором (\$ млрд)</b></p> <p>Итого за 3 квартала 2023 года отток капитала из РФ по расчетам ВШЭ составил 48 \$ млрд.</p> <p>Если сравнивать с чистым оттоком капитала в прошлом году, то сейчас показатель в разы меньше. За 2022-й он достиг \$243 млрд, или 13,5% ВВП, оценивали ранее эксперты Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП).</p> <p>Источники: расчёты ВШЭ на основе данных ЦБ; Источники: ЦМАКП</p> <p><b>Основные каналы вывода капитала в 2022 году (\$ млрд)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>66 Торговые кредиты и авансы</li> <li>62 Погашение ссуд и займов банками и нефинансовыми предприятиями</li> <li>47 Операции физлиц</li> <li>40 Изъятие прямых иностранных инвестиций</li> </ul>	<p>года – нисходящий</p>	<p>жилье повышенной комфортности и на коммерческий сектор столичных городов.</p> <p><b>Снижение данного показателя в 2023 году по сравнению с 2022 годом имеет положительно е влияние</b></p>													
<p><b>Изменение курсов валют (макро)</b></p>	<p>Источники: bankiros.ru</p> <p>За 4-й квартал 2023 год рубль укрепился по отношению к доллару на 6,1%, к евро на 4,2%. Однако, если смотреть изменения за год, то рубль «просел» по отношению к доллару на 38,7%, по отношению к евро на 43,27%, т.е. отмечается существенное падение рублевого эквивалента по отношению к обеим валютам.</p> <table border="1" data-bbox="491 936 1086 1093"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Средний курс руб. за 1 \$ за месяц</th> <th>Средний курс руб. за 1 € за месяц</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Декабрь 2023</td> <td>90,7659</td> <td>99,1598</td> </tr> <tr> <td>Сентябрь 2023</td> <td>96,6524</td> <td>103,4535</td> </tr> <tr> <td>Декабрь 2022</td> <td>65,4395</td> <td>69,2511</td> </tr> </tbody> </table>	Дата	Средний курс руб. за 1 \$ за месяц	Средний курс руб. за 1 € за месяц	Декабрь 2023	90,7659	99,1598	Сентябрь 2023	96,6524	103,4535	Декабрь 2022	65,4395	69,2511	<p><b>В 4-м квартале восходящий, за год нисходящий</b></p>	<p>Для сохранения спроса на жилье влияние <b>пока остается положительны м</b></p>	<p><b>3</b></p>
Дата	Средний курс руб. за 1 \$ за месяц	Средний курс руб. за 1 € за месяц														
Декабрь 2023	90,7659	99,1598														
Сентябрь 2023	96,6524	103,4535														
Декабрь 2022	65,4395	69,2511														
<p><b>Ключевая ставка (макро)</b></p>	<p>Банк России 18.12.23 установил ключевую ставку на уровне 16%, таким образом данный показатель за период с 26 июля и по декабрь 2023 год вырос на 8,5%, т.е. более чем в два раза.</p>	<p><b>Восходящий</b></p>	<p><b>Отрицательно е</b>, так как влает на повышение ставок по всем кредитам</p>	<p><b>3</b></p>												
<p><b>Инфляция (макро)</b></p>	<p>Источники: interfax.ru, 12.01.24</p> <p>По данным Росстат инфляция в России за 2023 год составила 7,42% после 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году. Более существенный рост показателя зафиксирован именно в 4-м квартале 2023 года (за 9 месяцев 2023 года инфляция в РФ составляла 4,82%).</p>	<p><b>В 4-м квартале восходящий по сравнению с предыдущим и кварталами 2023, по сравнению с 2022 годом - нисходящий</b></p>	<p><b>Положительно е</b>, инфляция всегда влияет на рост цен</p>	<p><b>3</b></p>												
<p><b>ВВП (макро)</b></p>	<p>Источники: interfax.ru, 15.01.24</p> <p>Предварительная оценка роста ВВП РФ в 2023 году <b>составляет 3,5%</b>, эта цифра может быть пересмотрена в процессе дальнейших досчетов в сторону увеличения до около 4%, заявил в 15.01.2024 глава Минэкономразвития Максим Решетников на Всероссийском муниципальном форуме</p> <p>В целом сложившийся рост ВВП, отметил Максим Решетников, обеспечен высоким внутренним спросом — как потребительским, так и инвестиционным.</p> <p>ВВП в денежном выражении за 9 мес. 2023г. составил 119 трлн. 542,8 млрд. рублей.</p> <p>Для справки: В то же время мировая экономика растет не так динамично — примерно на 3% в 2023 году. В развитых странах рост ВВП составляет около 1,5% в 2023 году, при этом страны еврозоны имеют почти нулевой рост ВВП (в среднем 0,7%), и даже отрицательный: (в Германии — минус 0,5%). Среди основных рисков — сохранение высокой инфляции, более продолжительное (чем ожидалось) ужесточение глобальных финансовых условий, нарастающая турбулентность.</p>	<p><b>Восходящий, но пока остаются большие риски по сохранению тренда в 2024 году</b></p>	<p>По отношению к рынку недвижимости приведенный <b>показатель роста ВВП за 2023 г. не может привести к существенному улучшению благосостояния населения, соответственно, имеет пока боковое влияние на рынок недвижимости. Но, безусловно положительно влияет на общую стабильность РФ в экономическом и социальном плане</b></p>	<p><b>2</b></p>												



<p><b>Инвестиции в основной капитал (макро)</b></p>	<p><i>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</i>  <i>Источник: tass.ru</i>                  Инвестиции в основной капитал в России увеличились по итогам января - сентября 2023 года на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, следует из данных Росстата.                  Объем инвестиций за этот период составил более 20,017 трлн рублей. Второй год драйвером инвестиционного роста выступает государство.</p>	<p><b>Восходящий</b></p>	<p><b>Положительно</b></p>	<p><b>2</b></p>																																																																																																												
<p><b>Индекс промышленного производства (макро)</b></p>	<p><i>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</i>                  По данным Росстата Индекс промышленного производства за январь-сентябрь 2023 года составил 103,3% по отношению к аналогичному периоду 2022 года.                  По ранее дававшимся оценкам аналитиков центра, две третьих роста промпроизводства в последние месяцы объясняются прямыми и косвенными потребностями ВПК, остальное — увеличение частного потребления.</p>	<p><b>Восходящий</b>                  в сравнении с аналогичным периодом 2022 года, боковой при сравнении с 1-м полугодием 2023 года</p>	<p><b>Положительно</b></p>	<p><b>3</b></p>																																																																																																												
<p><b>Уровень доходов населения (макро)</b></p>	<p>Данные Росстата о среднемесячной номинальной начисленной заработной плате по полному кругу организаций по субъектам РФ за текущий и предыдущий годы см. в Справочной <a href="#">информации</a> "Среднемесячная заработная плата в субъектах Российской Федерации".</p> <table border="1" data-bbox="384 728 1123 987"> <thead> <tr> <th colspan="14">Размер заработной платы в среднем по РФ (в рублях)</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">период</th> <th rowspan="2">за год</th> <th colspan="4">за кварталы</th> <th colspan="10">за месяцы</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> <th>IV</th> <th>01</th> <th>02</th> <th>03</th> <th>04</th> <th>05</th> <th>06</th> <th>07</th> <th>08</th> <th>09</th> <th>10</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2023</td> <td>&lt;***&gt;</td> <td>66778</td> <td>73534</td> <td>70639</td> <td></td> <td>63260</td> <td>65094</td> <td>71334</td> <td>71204</td> <td>72851</td> <td>76604</td> <td>71419</td> <td>69439</td> <td>70922</td> <td>73830</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>65338</td> <td>60101</td> <td>63784</td> <td>61385</td> <td>71377</td> <td>55717</td> <td>57344</td> <td>66757</td> <td>62269</td> <td>62457</td> <td>66572</td> <td>62200</td> <td>59907</td> <td>61879</td> <td>62470</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>57244</td> <td>52143</td> <td>57275</td> <td>54133</td> <td>62828</td> <td>49516</td> <td>51229</td> <td>55208</td> <td>56614</td> <td>56171</td> <td>58782</td> <td>55170</td> <td>52355</td> <td>54687</td> <td>54649</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>51344</td> <td>48390</td> <td>50784</td> <td>49021</td> <td>56044</td> <td>46674</td> <td>47257</td> <td>50948</td> <td>49306</td> <td>50747</td> <td>52123</td> <td>50145</td> <td>47649</td> <td>49259</td> <td>49539</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник: <a href="http://www.concullant.ru">www.concullant.ru</a>  <i>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</i>                  Как видно из таблицы, за первые 6 месяцев 2023 года средний уровень номинальной з/пл имел тенденции к росту, в период июль – август данный показатель снижался и вновь стал повышаться в сентябре- октябре, но июльского значения так и не достиг.                  Если сравнивать показатели 3 кв. 2023 и 3 кв. 2022 года, то размер средней заработной платы за указанный период вырос на 15,1%, а по сравнению показателей 3 кв. 2023 по отношению к 4 кв. 2022 г, минус 1%.</p>	Размер заработной платы в среднем по РФ (в рублях)														период	за год	за кварталы				за месяцы										I	II	III	IV	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	2023	<***>	66778	73534	70639		63260	65094	71334	71204	72851	76604	71419	69439	70922	73830	2022	65338	60101	63784	61385	71377	55717	57344	66757	62269	62457	66572	62200	59907	61879	62470	2021	57244	52143	57275	54133	62828	49516	51229	55208	56614	56171	58782	55170	52355	54687	54649	2020	51344	48390	50784	49021	56044	46674	47257	50948	49306	50747	52123	50145	47649	49259	49539	<p><b>Колебательный характер, но в целом динамику показателя за период 4 кв. 2022 г. - 3 кв. 2023 можно характеризовать как боковой тренд</b></p>	<p><b>Отрицательное влияние</b>, так как показатель неустойчив даже в номинальном исчислении, в реальном исчислении тем более</p>	<p><b>3</b></p>
Размер заработной платы в среднем по РФ (в рублях)																																																																																																																
период	за год	за кварталы				за месяцы																																																																																																										
		I	II	III	IV	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10																																																																																																	
2023	<***>	66778	73534	70639		63260	65094	71334	71204	72851	76604	71419	69439	70922	73830																																																																																																	
2022	65338	60101	63784	61385	71377	55717	57344	66757	62269	62457	66572	62200	59907	61879	62470																																																																																																	
2021	57244	52143	57275	54133	62828	49516	51229	55208	56614	56171	58782	55170	52355	54687	54649																																																																																																	
2020	51344	48390	50784	49021	56044	46674	47257	50948	49306	50747	52123	50145	47649	49259	49539																																																																																																	
<p><b>Ипотека (макро)</b></p>	<p><b>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</b>  <i>Источник: cbr.ru, итоги 11 месяцев 2023 года</i></p> <p><b>Динамика объема ИЖК в рублях, в том числе ИЖК по ДДУ, млрд рублей</b></p>  <p>Данные за месяц приводятся по кредитам, предоставленным в течение месяца. Данные за год приводятся по кредитам, предоставленным в течение года. Объем ИЖК указан с учетом объема предоставленных ИЖК по ДДУ.</p> <p>В годовом сопоставлении темпы прироста портфеля ИЖК были равны 31,0% (годовой прирост в октябре – 30,6%). В структуре потребительского портфеля задолженность по ИЖК, как и ранее, составила более половины (53,5%). В денежном выражении задолженность по ИЖК на 01.12.2023 составила 17,7 трлн рублей, увеличившись по сравнению с предыдущим месяцем только на 1,9% (месяцем ранее прирост составил 2,9%).</p>	<p><b>Нисходящий</b>                  за 4 -й кв. по сравнению с 3-м кв. 2023 г., но <b>восходящий</b> за период <b>ноябрь 2022 г. – ноябрь 2023 г.</b></p>	<p><b>В целом положительное</b>, так как программа льготного ипотечного кредитования продолжает действовать, но условия выдачи ужесточились, также растет разрыв между ставками по кредитам на первичном и вторичном рынках жилья, что приводит к дефициту предложения и спроса на вторичном рынке</p>	<p><b>3</b></p>																																																																																																												
<p><b>Законодательная и нормативная база на федеральном уровне (макро)</b></p>	<p>ДАЙДЖЕСТ РГР по изменениям в сфере недвижимости в 4-м кв. 2023 г.  <b>1.</b> ФЗ ОТ 04.08.2023 № 460-ФЗ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬИ 7 И 12 ФЗ «О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ СЕМЕЙ, ИМЕЮЩИХ ДЕТЕЙ» Расширяют круг лиц, которые могут полностью или частично направить маткапитал на формирование накопительной пенсии. Такое право будет не только у женщин, но и у мужчин, которым полагается эта мера господдержки.  <b>2.</b> ФЗ ОТ 25.12.2023 № 634-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 3 ФЗ</p>	<p>Совершенствование законодательства направлено на поддержку сферы жилищного строительства,</p>	<p><b>Положительно</b></p>	<p><b>3</b></p>																																																																																																												

<p>«О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ СЕМЕЙ, ИМЕЮЩИХ ДЕТЕЙ» Дополнительные меры государственной поддержки будут предоставляться только лицам, имеющим российское гражданство на день рождения ребенка, и только при условии, что ребенок приобрел российское гражданство по факту рождения. Закрепляется, что при возникновении права на указанные меры государственной поддержки не будут учитываться дети, не приобретшие гражданства РФ по рождению. Новые правила не будут распространяться на жителей новых регионов РФ, не имевших российского гражданства на день рождения ребенка по состоянию на дату принятия в состав РФ новых субъектов.</p> <p><b>3. Ф3 ОТ 25.12.2023 № 659-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ С 25.12.2023)</b> Урегулированы вопросы о предоставлении единовременных социальных выплат на улучшение жилищных условий в случае гибели (смерти) сотрудников правоохранительных органов в связи с участием в спецоперации. Внесены изменения в некоторые законодательные акты по вопросам предоставления социальных гарантий сотрудникам прокуратуры, органов внутренних дел, органов принудительного исполнения, МЧС, УИС, ФТС, а также гражданам, уволенным в установленных случаях со службы в соответствующих органах и учреждениях. Речь идет о единовременной выплате, полагающейся в случае, если сотрудник в период прохождения службы был поставлен на учет в качестве имеющего право на получение единовременной социальной выплаты. Законом установлены предельные сроки осуществления данной выплаты и порядок ее распределения между родственниками в случае гибели (смерти) сотрудника (гражданина) в связи с участием в спецоперации.</p> <p><b>4. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 21.12.2023 № 2227 «ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСАХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЛИЦАМ, УКАЗАННЫМ В ПУНКТЕ 1 СТАТЬИ 8.1 Ф3 «О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ГАРАНТИЯХ ПО СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКЕ ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ», ВЫПЛАТЫ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ БЛАГОУСТРОЕННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ ИЛИ ДЛЯ ПОЛНОГО ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА (ЗАЙМА) ПО ДОГОВОРУ, ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЕМЩИКА ПО КОТОРОМУ ОБЕСПЕЧЕНЫ ИПОТЕКОЙ» (ВСТУПАЕТ В СИЛУ 02.01.2024)</b> Предусмотрено, что заявитель имеет право на получение выплаты за счет средств бюджета субъекта РФ. Заявление и прилагаемые к нему документы могут быть направлены в уполномоченный орган одним из следующих способов: непосредственно (лично) на бумажном носителе; через МФЦ; в форме электронного документа, подписанного усиленной неквалифицированной электронной подписью, с использованием Единого портала госуслуг (положения об использовании Единого портала госуслуг применяются с 1 октября 2024 года); заказным почтовым отправлением. Решение о предоставлении выплаты или об отказе в предоставлении выплаты заявителю принимается созданной уполномоченным органом комиссией и оформляется протоколом в течение 20 рабочих дней по результатам рассмотрения заявления и необходимых документов. Также постановлением утверждены правила выпуска и реализации сертификата на выплату для приобретения благоустроенного жилого помещения в собственность или для погашения ипотеки и форма указанного сертификата.</p> <p><b>5. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 21.12.2023 № 2242 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 17 ДЕКАБРЯ 2010 Г. № 1050» (ВСТУПАЕТ В СИЛУ 30.12.2023)</b> Допускается приобретение жилого помещения в общую собственность переселенцев с учетом граждан, не указанных в сертификате, в случае использования собственных средств граждан и (или) средств маткапитала. Кроме того, при приобретении (строительстве) жилого помещения допускается использование одновременно нескольких сертификатов, выданных участникам программы или членам их семей, в случаях, если они указаны в одном свидетельстве участника госпрограммы либо являются близкими родственниками или усыновителями и усыновленными.</p> <p><b>6. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 29.11.2023 № 2023 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ПО ВОПРОСАМ ЖИЛИЩНОГО (ИПОТЕЧНОГО) КРЕДИТОВАНИЯ ГРАЖДАН РФ», вступило в силу 08.12.2023 г.</b> Действие программы «Дальневосточная ипотека» распространено на сухопутные территории Арктической зоны РФ, новое название программы – «Дальневосточная и арктическая ипотека». В рамках указанной программы жителям Арктической зоны РФ станут доступны льготные ипотечные кредиты под 2 процента годовых на строительство или покупку жилья. Размер льготного кредита - не более 6 млн рублей. Соответствующие изменения внесены в постановление Правительства от 7 декабря 2019 г. № 1609, которым утверждены условия указанной льготной программы, а также в ряд иных актов Правительства по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан.</p> <p><b>7. Ф3 № 348-ФЗ ОТ 24.07.2023 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ</b></p>	<p>кредитования граждан и их прав</p>
---	---------------------------------------

	<p>ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ». Устанавливает на постоянной основе возможность получения гражданами, оказавшимися в трудной жизненной ситуации, льготного периода исполнения обязательств по кредитному договору. Закрепляется право заемщика, заключившего договор потребительского кредита (займа), размер которого не превышает определенного Правительством РФ значения, обратиться к кредитору с требованием о предоставлении льготного периода на срок до шести месяцев, в течение которого заемщик вправе не вносить платежи по такому договору. До установления Правительством РФ необходимых значений максимальный размер кредита, по которому заемщик вправе обратиться с требованием о предоставлении льготного периода, устанавливается в размере 1 млн 600 тыс. рублей для автокредитов и 450 тыс. рублей для остальных договоров потребительского кредита (займа). Для договоров потребительского кредита (займа) с лимитом кредитования лимит выдачи или лимит задолженности (наименьшая из указанных величин) устанавливается в размере 150 тыс. рублей. Среди обязательных условий предоставления льготного периода названы, в том числе следующие: нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации; отсутствие постановления суда о признании заемщика банкротом; условия кредитного договора ранее не изменялись по требованию заемщика. Под трудной жизненной ситуацией понимается одно из следующих обстоятельств: снижение среднемесячного дохода заемщика, рассчитанного за 2 последних месяца, более чем на 30 процентов по сравнению со среднемесячным доходом, рассчитанным за 12 месяцев, предшествующих месяцу обращения заемщика с требованием о предоставлении льготного периода; проживание заемщика в жилом помещении, находящимся в зоне чрезвычайной ситуации.</p> <p><b>8.</b> ФЗ от 19.12.2023 № 608-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ и ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»</p> <p>С 1 апреля 2024 года упрощается процедура перевода жилого помещения в нежилое и обратно В частности, органы местного самоуправления, осуществляющие такой перевод или согласование переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, в срок не позднее 5 рабочих дней с даты утверждения (подписания) акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки, в том числе в связи с переводом жилого помещения в нежилое помещение или обратно, обязаны направить в электронной форме в орган регистрации прав заявление об осуществлении кадастрового учета или кадастрового учета и государственной регистрации права заявителя на перепланированное помещение с приложением к нему необходимых документов, включая сведения об уплате заявителем госпошлины.</p> <p><b>9.</b> ПРОЕКТ ФЗ № 498549-8 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ»</p> <p>В Госдуму внесен законопроект, уточняющий жилищные права членов семьи (бывших членов семьи) собственника жилого помещения. Расширяется круг лиц, на которых не распространяется действие положений части 4 статьи 31 ЖК РФ - она гласит, что в случае расторжения брака право пользования жилым помещением за бывшим супругом (супругой) собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим супругом (супругой). Поправками предлагается предусмотреть, что данная норма не распространяется также на бывших членов семьи собственника жилого помещения, право собственности на которое возникло после полной выплаты паевого взноса членом жилищно-строительного кооператива (далее - ЖСК), при условии, что в момент его выплаты эти лица были указаны в качестве членов семьи члена ЖСК в ордере, выданном при вселении в жилое помещение, либо вселены в него в качестве членов семьи члена ЖСК на основании решения суда и имели равные права пользования этим помещением с членом ЖСК. Закрепляется, что члены (бывшие члены) семьи собственника жилого помещения при переходе к другому лицу права собственности на него, возникшего в результате приватизации либо в связи с полной выплатой паевого взноса членом ЖСК, не утрачивают право пользования таким жилым помещением при условии, что они не утратили это право ранее. Законопроектом в ЕГРН предлагается включать в том числе сведения о членах (бывших членах) семьи собственника жилого помещения. Кроме этого, в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» планируется закрепить, что ипотека приватизированного жилья при наличии в ЕГРН сведений о членах (бывших членах) семьи собственника жилого помещения, имеющих равные с собственником права пользования жилым помещением, устанавливается с оформленного в письменном виде согласия указанных лиц. Законопроект разработан в соответствии с Постановлением Конституционного Суда от 24 марта 2015 г. № 5-П.</p> <p><b>10.</b> ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ВЫПЛАТАМИ В СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЕ в 2024 году и повышения эффективности</p>		
--	---	--	--

	<p>деятельности СФР С 1 февраля 2024 года Фонд проиндексирует материнский капитал на 7,5%, право на маткапитал будет предоставляться только при появлении ребенка - гражданина РФ по рождению, в связи с повышением прожиточного минимума увеличится размер единого пособия на детей: выплата на первого ребенка с 586,9 тыс. руб. до 630,9 тыс. руб., на второго ребенка с 775,6 тыс. руб. до 838,8 тыс. руб.</p>																																																																																							
<p><b>Альтернативы для инвестиций (макро)</b></p>	<p><b>1. Золото:</b> <a href="http://www.calc.ru">www.calc.ru</a>, <a href="http://journal.tkbip.ru">journal.tkbip.ru</a></p> <p><b>График цены на золото за 2023 год</b></p> <p>Динамика цены золота дол./гр. унция за 2023</p> <p>Цены на золото в 4-м квартале имели повышательный характер. В итоге, уровень цен на золото в 4-м квартале по сравнению со 3-м кварталом 2023 года увеличился на 2,4%, отыграв тем самым тот же уровень падения за 3 кв. 2023г. За год рост цены на золото составил 11% (декабрь 2023 г. – 2045,4 \$/унция, декабрь 2022 г. – 1842,20 \$/унция). Доходность от операций инвестирования с золотом за 2023 год составила 41,8%. Спрос на золото в течение года поддерживался покупками мировых Центробанков, а в конце года дополнительным стимулом для ценового роста стала смена риторики ФРС США в сторону смягчения (на фоне замедления инфляции в США).</p> <p><b>2. Финансовый рынок:</b> <i>Источник: journal.tkbip.ru</i></p> <p>Значимый прирост в стоимости рублевого субпортфеля продемонстрировали российские акции (+53%) благодаря восстановлению рынка, относительно высоким дивидендным выплатам, девальвации рубля и ожидаемой сильной финансовой отчетности большинства компаний. Часть рублевого субпортфеля, которая инвестировалась в высоколиквидные инструменты денежного рынка, на фоне роста ключевой процентной ставки показала второй результат. Не отработали, как защитный инструмент, облигации с индексацией тела долга на инфляцию (ОФЗ-ИН). Основная причина – существенное и резкое ужесточение денежно-кредитной политики со стороны ЦБ РФ, которое естественным образом привело к ожиданиям снижения инфляции в будущем, что в свою очередь негативно сказалось на ценах ОФЗ-ИН.</p> <p>Прирост валютного субпортфеля составил около 38%. Основным вкладом в доходность стало ослабление рубля. Замещающие облигации – в ситуации отсутствия лучших альтернатив для инвестирования в валютные инструменты, как класс, характеризовались повышенным спросом, особенно после ухода навеса предложения по итогам прохождения процедур замещения.</p> <p><b>Результаты модельного портфеля за 2023 г.</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Инструмент</th> <th>Сопоставимый индекс</th> <th>29.12.2023</th> <th>30.12.2022</th> <th>Средний вес в модельном портфеле, %</th> <th>Прирост индекса, % руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6"><b>Субпортфель активов в рублях</b></td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>Акции</b></td> </tr> <tr> <td>Индекс МосБиржи полной доходности «нетто»</td> <td></td> <td>6 360,1</td> <td>4 157,2</td> <td>10,0%</td> <td>53,0%</td> </tr> <tr> <td>ОФЗ-ПК</td> <td>Индекс фондов денежного рынка (F-MM)</td> <td>3 394,2</td> <td>3 042,3</td> <td>16,5%</td> <td>11,6%</td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>Корпоративные облигации</b></td> </tr> <tr> <td>ОФЗ-ГД</td> <td>Индекс корпоративных облигаций (1-3 года), Cbonds-CBI RU 1-3Y</td> <td>309,0</td> <td>296,7</td> <td>32,8%</td> <td>4,2%</td> </tr> <tr> <td>ОФЗ-ИД</td> <td>Индекс государственных облигаций (1-3 года), RUGBTR3Y</td> <td>590,6</td> <td>578,6</td> <td>4,5%</td> <td>2,1%</td> </tr> <tr> <td>ОФЗ-ИН</td> <td>Индекс государственных облигаций (ОФЗ-ИН), RUGBIFTR</td> <td>126,1</td> <td>124,0</td> <td>10,0%</td> <td>1,7%</td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>Субпортфель валютных и квазивалютных активов</b></td> </tr> <tr> <td>Золото</td> <td>Цена золота, руб./гр унц.</td> <td>186 260,3</td> <td>131 316,3</td> <td>11,5%</td> <td>41,8%</td> </tr> <tr> <td>Замещающие облигации</td> <td>Индекс замещающих облигаций, Cbonds</td> <td>10 439,3</td> <td>7 372,9</td> <td>7,9%</td> <td>41,6%</td> </tr> <tr> <td>Облигации в юанях</td> <td>Индекс российских облигаций в CNY, RUCNTR</td> <td>1 269,4</td> <td>1 009,7</td> <td>6,9%</td> <td>25,7%</td> </tr> <tr> <td><b>Итого</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>100%</b></td> <td><b>18,7%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Источник: banki.ru</i></p> <p>В конце 4 квартала 2023 года ставки по депозитам в банках поднялись до 16-16,5% (в январе 2024 года до 17,5%), что становится привлекательным вложением для ЮЛ и ФЛ</p>	Инструмент	Сопоставимый индекс	29.12.2023	30.12.2022	Средний вес в модельном портфеле, %	Прирост индекса, % руб.	<b>Субпортфель активов в рублях</b>						<b>Акции</b>						Индекс МосБиржи полной доходности «нетто»		6 360,1	4 157,2	10,0%	53,0%	ОФЗ-ПК	Индекс фондов денежного рынка (F-MM)	3 394,2	3 042,3	16,5%	11,6%	<b>Корпоративные облигации</b>						ОФЗ-ГД	Индекс корпоративных облигаций (1-3 года), Cbonds-CBI RU 1-3Y	309,0	296,7	32,8%	4,2%	ОФЗ-ИД	Индекс государственных облигаций (1-3 года), RUGBTR3Y	590,6	578,6	4,5%	2,1%	ОФЗ-ИН	Индекс государственных облигаций (ОФЗ-ИН), RUGBIFTR	126,1	124,0	10,0%	1,7%	<b>Субпортфель валютных и квазивалютных активов</b>						Золото	Цена золота, руб./гр унц.	186 260,3	131 316,3	11,5%	41,8%	Замещающие облигации	Индекс замещающих облигаций, Cbonds	10 439,3	7 372,9	7,9%	41,6%	Облигации в юанях	Индекс российских облигаций в CNY, RUCNTR	1 269,4	1 009,7	6,9%	25,7%	<b>Итого</b>				<b>100%</b>	<b>18,7%</b>	<p><b>По итогам 4-го квартала и в целом за год фосходящий</b></p> <p><b>Восходящий на рынке ЦБ и по вкладам</b></p>	<p><b>Отрицательное</b>, такой актив как золото рассматривается инвесторами в качестве альтернативы вложения денежных средств по отношению к рынку недвижимости</p> <p><b>Отрицательное</b>, так как появляются альтернативы вложениям в недвижимость с ирнвестиционн ой целью</p>	<p><b>3</b></p> <p><b>3</b></p>
Инструмент	Сопоставимый индекс	29.12.2023	30.12.2022	Средний вес в модельном портфеле, %	Прирост индекса, % руб.																																																																																			
<b>Субпортфель активов в рублях</b>																																																																																								
<b>Акции</b>																																																																																								
Индекс МосБиржи полной доходности «нетто»		6 360,1	4 157,2	10,0%	53,0%																																																																																			
ОФЗ-ПК	Индекс фондов денежного рынка (F-MM)	3 394,2	3 042,3	16,5%	11,6%																																																																																			
<b>Корпоративные облигации</b>																																																																																								
ОФЗ-ГД	Индекс корпоративных облигаций (1-3 года), Cbonds-CBI RU 1-3Y	309,0	296,7	32,8%	4,2%																																																																																			
ОФЗ-ИД	Индекс государственных облигаций (1-3 года), RUGBTR3Y	590,6	578,6	4,5%	2,1%																																																																																			
ОФЗ-ИН	Индекс государственных облигаций (ОФЗ-ИН), RUGBIFTR	126,1	124,0	10,0%	1,7%																																																																																			
<b>Субпортфель валютных и квазивалютных активов</b>																																																																																								
Золото	Цена золота, руб./гр унц.	186 260,3	131 316,3	11,5%	41,8%																																																																																			
Замещающие облигации	Индекс замещающих облигаций, Cbonds	10 439,3	7 372,9	7,9%	41,6%																																																																																			
Облигации в юанях	Индекс российских облигаций в CNY, RUCNTR	1 269,4	1 009,7	6,9%	25,7%																																																																																			
<b>Итого</b>				<b>100%</b>	<b>18,7%</b>																																																																																			
<p><b>Политический фактор (макро)</b></p>	<p><b>Внешняя политика:</b> Напряженная геополитическая ситуация, образование новых очагов военных конфликтов, введение нового пакета экономических санкций на ЮЛ и ФЛ РФ со стороны недружественных стран.</p> <p><b>Внутренняя политика:</b></p>	<p>Тренд не определяется</p> <p>Тренд не</p>	<p>Влияние имеет только в долгосрочной перспективе, либо при</p>	<p><b>3</b></p>																																																																																				

	Правительство РФ разрабатывает и внедряет меры по поддержке экономики России и ее населения.	определяется	чрезвычайных обстоятельствах <i>Поддержка государства во всех сферах жизни населения, в особенности по обеспечению жильем, всегда имеет положительный эффект</i>
--	--	--------------	---

► **Выводы:**

**Источник:** [journal.tkbip.ru](http://journal.tkbip.ru)

Рост инфляции и ослабление курса рубля привели к решению Банка России принять превентивные меры и значительно повысить ключевую ставку – с 7,5% до 16% в конце 2023 года. По предварительным оценкам Министерства финансов РФ отрицательное сальдо бюджета может составить около 3 трлн руб., что приближено к уровню плановых значений. В первую очередь это связано с большей чем ожидалось девальвацией рубля и более высокими ценами реализации нефти – выше, чем установленный санкционными ограничениями потолок в 60 \$/барр. В 2022 году дисконт на российскую нефть марки Urals достигал 20 – 30% к стоимости марки нефти Brent, что учитывалось при формировании прогнозов на 2023 год, однако российским производителям удалось найти пути реализации нефти по более высоким ценам. Кроме того, определенную поддержку стоимости «черного золота» оказывали в течение года соглашения ОПЕК+. В итоге сейчас дисконт на российскую нефть составляет около 10 – 15% при ценах нефти Brent 75 – 85 долл. США за баррель. Вместе с девальвацией рубля это оказало поддержку российскому бюджету.

Земельный сектор остается востребованным со стороны физических лиц (подсегменты ИЖС, ЛПХ, садоводство), а также со стороны предпринимателей (ИЖС, многоквартирное, коммерческое и промышленное строительство). Земельные участки являются одним из факторов решения вопросов жилищной обеспеченности. За 11 месяцев 2023 года в общем объеме введенного в эксплуатацию жилья в Пермском крае 70% приходится на объекты ИЖС.

**УРОВЕНЬ 3 (Микроэкономический)**

**Третий уровень** 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 дома, состояния оцениваемого помещения и пр.

Источник: ООО «АЦ «КД-консалтинг», 2022 г. 614087, Пермь, ул. Рабочая, 7, офис 17, тел (342) 201-79-89, [www.facebook.com/groups/kd.analitika](https://www.facebook.com/groups/kd.analitika) <http://kdconsulting.ru/>

**9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Объект оценки: Право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки расположенной в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограниченной улицами Кубанская и Обская, отнесенной к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне ЖЗ – Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), площадью 1,21 га

Таким образом, сегмент рынка, к которому относится объект оценки – рынок земельных участков для коммерческого назначения/МЖС 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

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
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр-н 27А р-н Восточный	Нет данных	2 080	12 100 000	5 817,31	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_208_sot_promnaznacheniy_a_3564891210">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_208_sot_promnaznacheniy_a_3564891210</a>
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзов р-н Северо-восточный жилой	Нет данных	10 182	85 000 000	8 348,07	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniy_a_3574458065">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniy_a_3574458065</a>
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	15 000	60 000 000	4 000,00	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_3987584457">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_3987584457</a>
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Центральный	86:03:0030502:90891	30 006	13 000 000	433,25	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_2245996155">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_2245996155</a>
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Нефтеюганское ш., 12	86:10:0101117:719	19 282	38 564 000	2 000,00	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_promnaznacheniya_2507342160">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_promnaznacheniya_2507342160</a>
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр-н 27А р-н Восточный	Нет данных	2 080	12 100 000	5 817,31	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_208_sot_promnaznacheniy_a_3564891210">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_208_sot_promnaznacheniy_a_3564891210</a>
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургутский р-н, городское поселение Барово, Восточная промышленная территория	Нет данных	21 000	15 000 000	714,29	<a href="https://www.avito.ru/barsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_3820843647">https://www.avito.ru/barsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_3820843647</a>
				среднее	3 875,74	
				минимум	433,25	
				максимум	8 348,07	

На основании проведенного анализа рынка недвижимости в сегменте объекта оценки на дату оценки диапазон цены предложения составил от 433,25 до 8 348,07 руб./кв.м., среднее 3 875,74 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 433,25 до 8 348,07 руб./кв.м., среднее 3 875,74 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

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбираем один из способов использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

При установлении наилучшего и наиболее эффективного способа использования оцениваемого объекта необходимо последовательно исследовать четыре приведенных ниже показателя:

1. Физическая возможность - отбор вариантов использования объекта, возможных с точки зрения его физических характеристик.
2. Юридическая допустимость (разрешимость) - отбор вариантов использования объекта, разрешенных с точки зрения законодательства.
3. Экономическая оправданность - отбор физически возможных и юридически допустимых способов использования объекта, являющихся финансово оправданными, то есть, приносящими чистый доход собственнику
4. Максимальная продуктивность - наилучшим и наиболее эффективным способом использования объекта является тот экономически оправданный способ, который обеспечивает либо максимальный доход, либо приводит к максимальной стоимости самого объекта.

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 использование по прямому назначению.

## 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 приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.<sup>18</sup> Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.18

<sup>19</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.19

## 11.2. Доходный подход

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.<sup>20</sup> Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.<sup>21</sup>

## 11.3. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.<sup>22</sup> Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.<sup>23</sup>

## 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		
		Сравнительный (метод сравнения продаж)	Доходный (не применялся)	Затратный (не применялся)
1	Право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки расположенной в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограниченной улицами Кубанская и Обская, отнесенной к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне ЖЗ – Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), площадью 1,21 га			

### 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.

<sup>20</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.15

<sup>21</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.16

<sup>22</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.12

<sup>23</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.13



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 счел, 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.

Несмотря на существующий развитый рынок аренды недвижимости, он продолжает зачастую оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы 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:

- применение затратного подхода возможно только при наличии большого количества различного рода информации по зданию (технический паспорт на здание, экспертиза технического состояния, поэтажные планы, ведомость помещений и их площадей т. д.), которая в полном объеме не была предоставлена Оценщику;
- в случаях, когда объектом оценки выступает встроенное помещение, земельная составляющая затратного подхода также не может быть учтена с достаточной точностью;
- при применении затратного подхода невозможно провести корректировку на расположение помещения в здании, так как стоимость прав на землю распределяется между встроенными помещениями пропорционально их доле в общей площади здания, а доказать, что стоимость строительства 1 кв. м помещения на 1-м этаже, больше, чем, например, на 3-м невозможно. Основываясь на вышеизложенном, Оценщик счел возможным не применять затратный подход в рамках настоящей оценки.

Оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода для определения рыночной (справедливой) 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.

Описание объекта	Местонахождение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Источник информации	Примечание
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр-н 27А р-н Восточный	Нет данных	2 080	12 100 000	5 817,31	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_208_sot_promnaznacheniy_a_3564891210">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_208_sot_promnaznacheniy_a_3564891210</a>	Не используется в расчетах. Подобрано достаточное количество объектов аналогов, более сопоставимых с объектом оценки. Используется для выявления рыночных тенденций.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзов р-н Северо-восточный жилой	Нет данных	10 182	85 000 000	8 348,07	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniy_a_3574458065">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniy_a_3574458065</a>	Не используется, т.к. объект является экстремумом выборки. Используется для выявления рыночных тенденций
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	15 000	60 000 000	4 000,00	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_3987584457">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_3987584457</a>	Используется в качестве объекта аналога
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Центральный	86:03:0030502:90891	30 006	13 000 000	433,25	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_2245996155">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_2245996155</a>	Не используется, т.к. объект является экстремумом выборки. Используется для выявления рыночных тенденций
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Нефтеюганское ш., 12	86:10:0101117:719	19 282	38 564 000	2 000,00	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_promnaznacheniya_2507342160">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_promnaznacheniya_2507342160</a>	Используется в качестве объекта аналога
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр-н 27А р-н Восточный	Нет данных	2 080	12 100 000	5 817,31	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_208_sot_promnaznacheniy_a_3564891210">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_208_sot_promnaznacheniy_a_3564891210</a>	Не используется в расчетах. Подобрано достаточное количество объектов аналогов, более сопоставимых с объектом оценки. Используется для выявления рыночных тенденций.
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	<a href="https://www.avito.ru/barsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_3820843647">https://www.avito.ru/barsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_3820843647</a>	Используется в качестве объекта аналога

## Расчет рыночной стоимости объекта оценки

параметры:		объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3
источник информации:		Данные заказчика	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_3987584457">https://www.avito.ru/surgut/zemelye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_3987584457</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelye_uchastki/uchastok_193_ga_promnaznacheniya_2507342160">https://www.avito.ru/surgut/zemelye_uchastki/uchastok_193_ga_promnaznacheniya_2507342160</a>	<a href="https://www.avito.ru/barsovo/zemelye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_3820843647">https://www.avito.ru/barsovo/zemelye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_3820843647</a>
тип объекта:		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ЖЗ – Зоне застройки среднетажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей).	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммерческого назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование
адрес:		Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограничена улицами Кубанская и Обская	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, 57 р-н Северный промышленный	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Нефтеганское ш., 12	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургутский р-н, городское поселение Барсово, Восточная промышленная территория
площадь общая:	кв.м.	<b>12 100,00</b>	15 000	19 282	21 000
цена продажи:	Руб.	?	60 000 000	38 564 000	15 000 000
	Руб./ кв.м.	?	<b>1 800,00</b>	<b>2 000,00</b>	<b>714,29</b>
<b>Последовательные корректировки</b>					
1	Вид права:	собственность	собственность	собственность	собственность
	корректировка:	%	0	0	0
		Руб.	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1 800,00	2 000,00	714,29
2	Условия финансирования:	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж
	корректировка:	%	0	0	0
		Руб.	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1 800,00	2 000,00	714,29
3	Скидка на торг	-	есть	есть	есть
	корректировка:	%	-8	-8	-8
		Руб.	-144	-160	-57,14
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1 656,00	1 840,00	657,15
4	Дата предложения:	03.05.2024	03.05.2024	03.05.2024	03.05.2024
	корректировка:	%	0	0	0
		Руб.	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1 656,00	1 840,00	657,15
	<b>Скорректированная стоимость аналога</b>	<b>Руб./ кв.м.</b>	<b>1 656,00</b>	<b>1 840,00</b>	<b>657,15</b>
<b>Независимые корректировки</b>					
5	Местоположение:	Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограничена	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, 57 р-н Северный промышленный	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Нефтеганское ш., 12	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургутский р-н, городское поселение Барсово, Восточная промышленная территория
	корректировка:	%	-32	-32	0
		Руб.	-529,92	-588,8	0
6	Постройки на участке:	Условно - свободный	Свободный	Свободный	Свободный
	корректировка:	%	0	0	0
		Руб.	0	0	0
7	Размер земельного участка, кв. м.:	12 100,0	15 000,0	19 282,0	21 000,0
	корректировка:	%	3	7	9
		Руб.	49,68	128,8	59,14
8	Разрешенное использование:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ЖЗ – Зоне застройки среднетажными жилыми домами (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: под коммерческое использование	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческое использование
	корректировка:	%	-34	-34	-34
		Руб.	-563,04	-625,6	-223,43
	Сумма независимых корректировок	%	-63,00	-59,00	-25,00
	Сумма независимых корректировок	Руб.	-1043,28	-1085,60	-164,29
	Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)	%	69,00	73,00	43,00
	Сумма абсолютных отклонений (с учетом скидки на торг)	%	-63,00	-59,00	-25,00
	<b>Скорректированная цена:</b>	<b>обоснован ие:</b>	<b>?</b>	<b>612,72</b>	<b>754,40</b>
			1,780	0,565	0,552
			1,000	0,3175	0,3721
<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЁТА</b>					
Весовой коэффициент:			31,7%	31,0%	37,2%
<b>скорректированная цена: руб./кв.м.</b>			<b>612,10</b>		
<b>Общая стоимость, руб.</b>			<b>7 406 410</b>		
<b>Общая стоимость, руб.</b>			<b>7 400 000</b>		

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 ( $C_{np}$ ), 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 ( $C_{np}$ ) добавляется 1.
2. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ( $1/(C_{np}+1)$ ).
3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения):  $\sum 1/C_{np} = 1/(C_{n1} + 1) + 1/(C_{n2} + 1) + 1/(C_{n3} + 1) + \dots + 1/(C_{np} + 1)$
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  $n = (1/(C_{np} + 1)) / \sum (1/C_{np})$ . Расчеты представлены в таблице ниже.

Сумма коэффициентов	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
1,780	0,565	0,552	0,662
1,000	0,3175	0,3104	0,3721

### 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 подтверждается<sup>24</sup>.

**Коэффициент вариации** характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

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

$V$  - коэффициент вариации,  
 $\sigma$  - 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.

25

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 **17%**. 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.

Первые четыре корректировки скидка на торг определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на период оценки и являются базой для остальных корректировок.

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

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

<sup>24</sup> Источник: Сивец С.А, Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости

<sup>25</sup> Источник: <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html> «Инструменты финансового и инвестиционного анализа»

**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»<sup>26</sup>

#### Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 08.04.2024 г.\)](#)

Кoeffициенты 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 Statrielt

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).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					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	0,87	0,96	0,92	0,93	0,93	0,91
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	0,89	0,98	0,94	0,95	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,99	0,93	0,94	0,94	0,92
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
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	0,73	0,94	0,84	0,89	0,86	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,86	0,84	0,76
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,94	0,88	0,91	0,90	0,85

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, Королев, 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.

<sup>26</sup><https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3462-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2024-goda>

**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	Районеры с развитой промышленностью	Районеры 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
	Районеры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Районеры 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

**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 удельной 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 индустриальную 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

**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 «исследований «Ассоциации Стат-Риелт»<sup>27</sup>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 08.04.2024 г.\)](#)



**Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)**

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,710	-0,14	$K s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,15	$K s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,646	-0,18	$K s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,645	-0,22	$K s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,22}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,633	-0,26	$K s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,673	-0,31	$K s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,31}$

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

**Калькулятор расчёта корректировки на площадь**

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "^."

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{S_{\text{оц об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$

<sup>27</sup><https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3469-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2024-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 жилой застройки расположенной в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограниченной улицами Кубанская и Обская, отнесенной к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне ЖЗ – Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), площадью 1,21 га	Не применялся	7 400 000	Не применялся	7 400 000

#### 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%<sup>28</sup>.

В данном случае применялся один подход. Анализ расхождения результатов в рамках подходов не проводится.  
**Итоговая стоимость объекта оценки – 7 400 000 (Семь миллионов четыреста тысяч) рублей.**

<sup>28</sup> 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 жилой застройки расположенной в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограниченной улицами Кубанская и Обская, отнесенной к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне ЖЗ – Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), площадью 1,21 га

Оценка произведена по состоянию на дату: **3 мая 2024 г.**

№	Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. <sup>29</sup>
1	Право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки расположенной в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограниченной улицами Кубанская и Обская, отнесенной к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне ЖЗ – Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), площадью 1,21 га	<p style="text-align: center;"><b>7 400 000</b></p> <p style="text-align: center;">(Семь миллионов четыреста 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.

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.Мухаметянова

<sup>29</sup> 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.

## Раздел 15. Приложения

### 15.1 Фотоматериалы





## 15.2. Копии используемых материалов и распечаток

### Аналог 1

https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_ga\_promnaznacheniya\_3987584457

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

### Участок 1,5 га (промышленный)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**60 000 000 ₽**  
400 000 ₽ за сотку

8 912 093-28-02

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? | Торгуеместом?

Когда можно посмотреть?

Анжелика  
Агентство  
На Авито с сентября 2015

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? | Торгуеместом?

Когда можно посмотреть?

Анжелика  
Агентство  
На Авито с сентября 2015

13 объявлений пользователя

Об участке

Площадь: 150 сот.

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, 57  
р-н Северный промышленный

Показать карту

Описание

Продается земельный участок 1,5га, под строительство двух зданий. Имеются проекты. Есть возможность подключения у центральному водоснабжению, электричеству.

№ 3987584457 · 2 мая в 09:57 · 155 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Unitiki  
КУПИТЬ БИЛЕТЫ НА АВТОБУС

DDX FITNESS  
DDX Пермь ЦУМ  
Не плати за год вперед!

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

Lichi  
Тренды лета в новой коллекции Lichi

Сообщения

Аналог 2


https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\_uchastki/uchastok\_193\_ga\_promnaznacheniya\_2507342160

← → ↻ avito.ru/surgut/zemelnye\_uchastki/uchastok\_193\_ga\_promnaznacheniya\_2507342160

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

### Участок 1,93 га (промназначения)

♥ Добавить в избранное   🗒 Сравнить   📌 Добавить заметку



38 564 000 ₽  
200 021 ₽ за сотку

8 982 180-54-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?   Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

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

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Матвеева Эльвира

8 982 180-54-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?   Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?


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

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Матвеева Эльвира


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

Кредит до 30 млн ₽  
под залог недвижимости\*




\*Предельная сумма кредита: 30 млн руб. Срок до 30 лет. Ставка от 10% годовых. Требуется первоначальный взнос от 10%. Для получения кредита необходимо предоставить документы: паспорт, документальное подтверждение дохода, подтверждение платежеспособности по другим обязательствам, документы на залог недвижимости. Для получения информации о условиях кредитования и возможности оформления кредита обратитесь к менеджеру по телефону 8 800 700 7000. Предоставление услуги осуществляется в соответствии с условиями кредитного договора. ООО "Совкомбанк" (ИНН 77-07/0232877, ОГРН 1047707023287) "Совкомбанк" (Совкомбанк Банк России) (ИНН 77-07/0232877, ОГРН 1047707023287) "Совкомбанк" (Совкомбанк Банк России) (ИНН 77-07/0232877, ОГРН 1047707023287)

Тренды лета в новой коллекции Lichi



Сообщения

Колье (925) жемчуг многогранное. 27 990 ₽





### Аналог 3

https://www.avito.ru/barsovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_22\_sot.\_promnaznacheniya\_3820843647

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

## Участок 2,2 сот. (промназначения)

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

**15 000 000 ₽**  
6 818 182 ₽ за сотку

Рейтинг: [100%](#)  
-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 Юсуфович

**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: 10922394. Район: Каменный мыс.

№ 3820843647 · 26 апреля в 05:36 · 48 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

**15 000 000 ₽**  
6 818 182 ₽ за сотку

Рейтинг: [100%](#)  
-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 Юсуфович

**CHERY**

ARRIZO 3

18 ЛЕТ С ЗАКАЗА ПО ТУТ

7 ЛЕТ ПОДДЕРЖКИ

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 > Промышленные

### Участок 20,8 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**ХАРАКТЕРИСТИКИ:**  
Предельная высота здания: 4  
Земельный налог: 3000 руб/год  
Ландшафтный дизайн участка  
Оптовые скидки на материалы  
Подключение (опционально)

**ИНФРАСТРУКТУРА ОБЪЕКТА:**  
Расстояние до центра мкр.: 4  
Расстояние до объектов: 7

**ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА:**  
20,8 соток

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

#### Об участке

Площадь: 20,8 сот.

#### Расположение

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

Показать карту

#### 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: 10384744. Район: 27А мкр.

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

### 12 100 000 Р

581 731 Р 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

**Light**  
Тренды лета в новой коллекции Light

**DDX ПЕРМЬ ЦУМ**  
Не плати за год вперед!  
Скидка 66% на вступ. платёж в DDX Пермь ЦУМ!



Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

## Участок 100 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка**  
основные виды разрешенного использования земельного участка:

- бытовое обслуживание;
- общественное управление;
- деловое управление;
- банковская и страховая деятельность;
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- магазины;
- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- социальное обслуживание;
- культурное развитие;
- развлекательные мероприятия;

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- лёгкая промышленность;
- пищевая промышленность;
- строительная промышленность;
- склады;

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

- выставочно-ярмарочная деятельность;
- объекты дорожного сервиса;
- коммунальное обслуживание;
- служебные гаражи;



### 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 добавим в ближайшее время, пока идёт работа по формированию этого участка.  
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.  
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 уточняются по телефону.  
Звоните, ответим на все интересующие вас вопросы!

№ 3574458065 - 26 апреля в 10:55 - 953 просмотра (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

85 000 000 ₽

850 000 ₽ за сотку

8 912 510-80-72

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгу уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2019  
Эквивалент: -5 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца



Тренды лета в новой коллекции Lichi



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



Сообщения

85 000 000 ₽

850 000 ₽ за сотку

8 912 510-80-72

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгу уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2019  
Эквивалент: -5 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца



Сообщения

85 000 000 ₽

850 000 ₽ за сотку

8 912 510-80-72

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгу уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2019  
Эквивалент: -5 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца



Сообщения

https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\_uchastki/uchastok\_3\_ga\_snt\_dnp\_2245996155

← → ↻ avito.ru/surgut/zemelnye\_uchastki/uchastok\_3\_ga\_snt\_dnp\_2245996155 🔍 ☆ 🏠 👤 ⋮

📁 Все закладки

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначение (СНТ, ДНП)

### Участок 3 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку

Адрес	ХАНТЫ-МАНСКИЙ А
Площадь (кв. м.)	30006.00
Кадастровый номер	86:03:0030502:90981
Данные по объекту представлены	Росреестром

#### Об участке

Площадки: 300 сот.

#### Расположение

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

#### Описание

ХМАО-ЮГРА Сургутский район бывший кооп Рябиновый (за Победит-1).  
Продам участок 3 Га. Дорога отсыпанная. Проведен свет (столбы, кабель, документы). Участок в собственности (не в аренде). Частично стоят трубы для забора. Место сухое не болотистое. В скважинах питьевая вода. Цена за ТГА. ТОРГ.

№ 2245996155 · 10 апреля в 20:29 · 853 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

**13 000 000 ₽**  
43 333 ₽ за сотку  
В ипотеку от 0т 67 150 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 982 501-45-62

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

**Наталья**  
Частное лицо  
На Авито с июля 2018

4 объявления пользователя  
[Подписаться на продавца](#)

**Халва**

24 месяца рассрочки  
на покупки у партнеров\*

**Lichi**

Тренды лета в новой коллекции Lichi

**Сообщения** ⬆

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

### Участок 20,8 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



<b>ХАРАКТЕРИСТИКИ:</b> Площадь: 20,8 соток Земельный участок Вид разрешенного использования: Промышленность Вид землепользования: Промышленность	<b>ИНФРАСТРУКТУРА ОБЪЕКТА:</b> Расстояние до центра мкр.: 4 Расстояние до участка: 7	<b>ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА:</b> 20,8 соток
--	--	---------------------------------------



#### Об участке

Площадь: 20,8 сот.

#### Расположение

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

Показать карту

#### 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: 10386744. 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?

Торг уместен?

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?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ЭТАЖИ

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Владимир

**Прозакупка**  
Система - платформа для оптовой закупки на Китай

**ЗАПУСТИ БИЗНЕС НА УРОВНЕ PRO**

ПРОВЕРЕНО

Легкий старт от 10 000 Р\*

\*Чем больше вы вкладываете, тем больше получаете

Подписаться на продавца

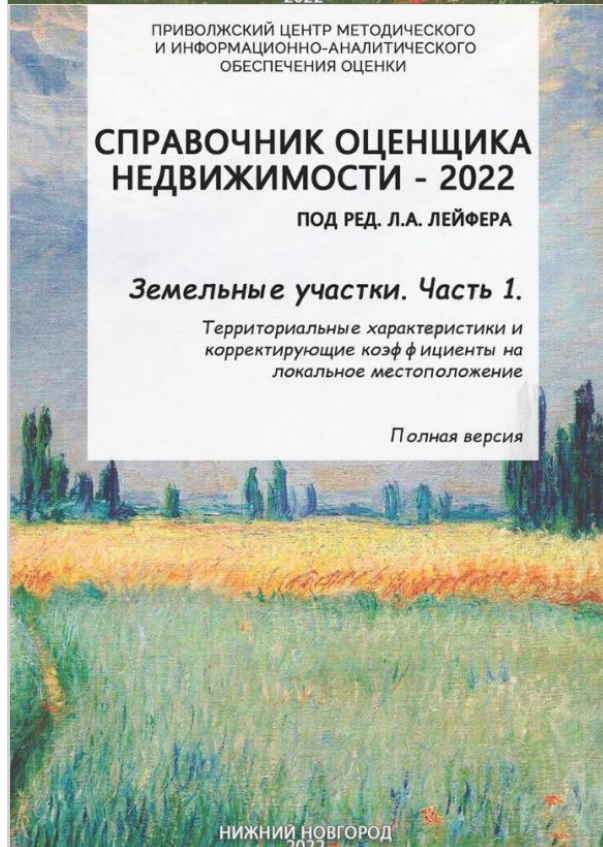
Контактное лицо Владимир

**Яндекс Про**

Сообщения

**Яндекс Про**

В среднем, водитель такси просыпается, когда хочет



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 <sup>3</sup>										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
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	1,29	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

Таблица 31

Площадь, сот.	Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
100-200	0,39	0,70	1,09	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00

<sup>3</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

115

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

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8% - 16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5% - 14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5% - 20,4%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,8%	5,3% - 14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6% - 12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8% - 18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6% - 16,6%

269

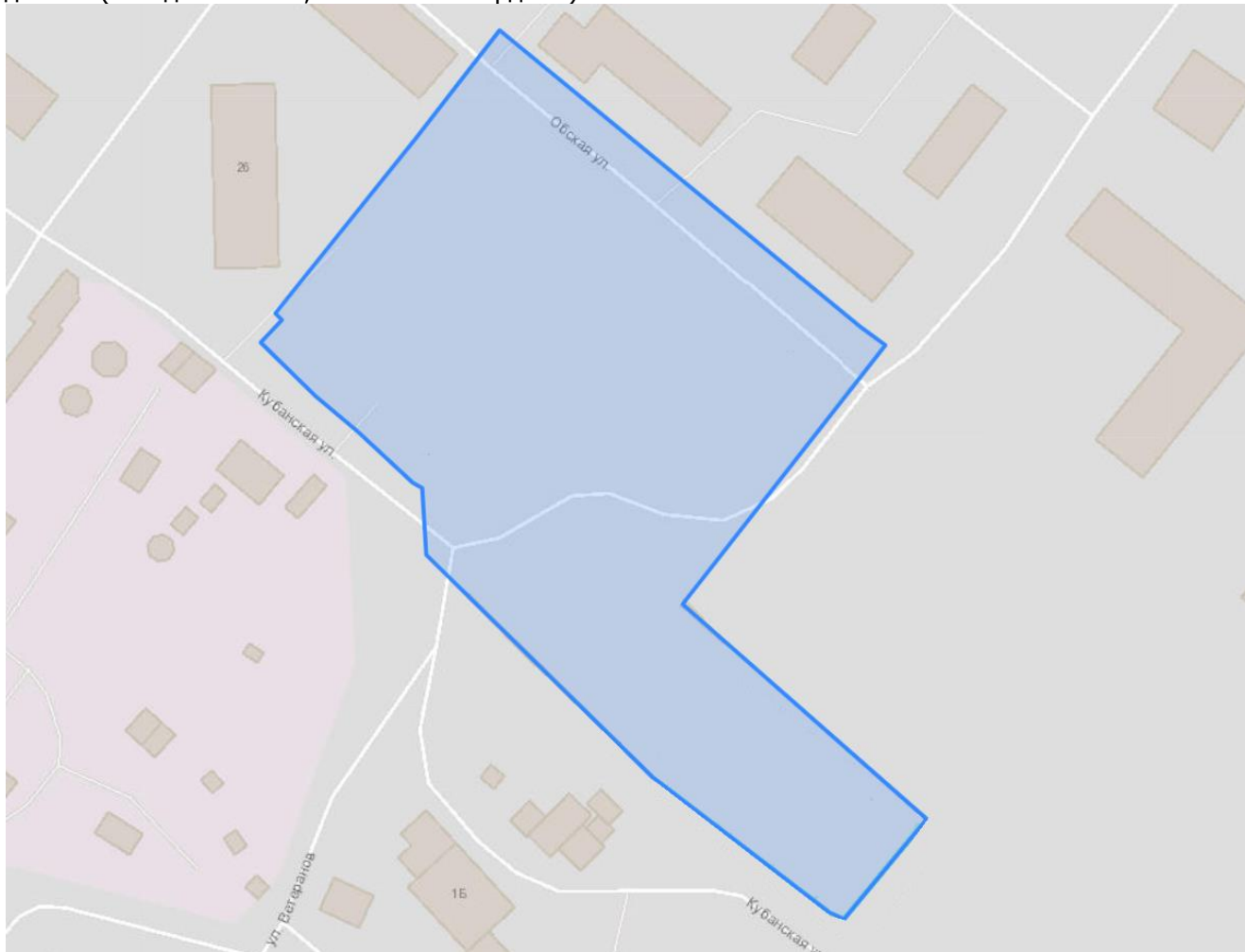
### 15.3. Документы, предоставленные Заказчиком

Приложение 1 к Муниципальному контракту

#### Техническое задание

Сведения о местоположении, площади и границах территории

Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограничена улицами Кубанская и Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне ЖЗ – Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).



 - территория комплексного развития незастроенной территории площадью 1,21 га

Перечень координат характерных точек границ территории в кадастровом квартале 86:03:0051605, подлежащей комплексному развитию

№	X	Y	Дирекционный угол	Длина, м
1	983206.34	3561358.45	218°14'27"	7.89001
2	983200.14	3561353.57	215°56'56"	10.6371
3	983191.53	3561347.33	219°0'21"	8.1408
4	983185.2	3561342.2	217°17'16"	8.25955
5	983178.63	3561337.2	220°36'21"	6.58094
6	983173.64	3561332.91	222°4'40"	4.53978
7	983170.27	3561329.87	129°44'20"	2.34258
8	983168.77	3561331.67	222°4'22"	6.87004
9	983163.67	3561327.07	133°1'48"	16.5925

10	983152.35	3561339.2	129°6'7"	11.6063
11	983145.03	3561348.21	131°38'42"	16.5527
12	983134.03	3561360.58	115°2'49"	2.16509
13	983133.11	3561362.54	175°34'15"	14.5158
14	983118.64	3561363.66	133°25'11"	68.6146
15	983071.48	3561413.5	126°28'30"	47.6908
16	983043.13	3561451.84	114°2'2"	3.55024
17	983041.68	3561455.09	38°19'48"	28.0769
18	983063.71	3561472.5	310°14'20"	69.8497
19	983108.83	3561419.18	37°7'48"	70.9584
20	983165.4	3561462.01	305°22'30"	6.824
21	983169.35	3561456.45	308°24'43"	100.591
22	983231.85	3561377.63	216°55'44"	31.9133

### В состав Территории КРТ входят:

#### Земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет<sup>30</sup>.

- 86:03:0051605:97 Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Сургутский, пгт. Барсово, ул. Кубанская, д. 28.
  - 86:03:0051605:100 Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Сургутский, пгт. Барсово, ул.Кубанская, д. 30
  - 86:03:0051605:62 Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Сургутский, пгт. Барсово, ул. Обская, д. 29
  - 86:03:0051605:108 (часть территории земельного участка) Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Сургутский, пгт. Барсово
  - 86:03:0051605:47 Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Сургутский, пгт. Барсово, ул. Кубанская, д. 32
  - 86:03:0051605:129 Ханты-Мансийский автономный округ - Югра (Тюменская область), Сургутский район, городское поселение Барсово, пгт. Барсово, ул.Обская
  - 86:03:0051605:131 Ханты-Мансийский автономный округ - Югра (Тюменская область), Сургутский район, городское поселение Барсово, пгт. Барсово, ул. Обская
  - 86:03:0051605:130 Ханты-Мансийский автономный округ - Югра (Тюменская область), Сургутский район, городское поселение Барсово, пгт. Барсово, ул. Обская
- Неразграниченные территории площадью 4845 м2.

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в кадастровом квартале 86:03:0051605 в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу

№ п/п	Местоположение объекта капитального строительства	Кадастровый номер объекта капитального строительства (при наличии)
Объекты капитального строительства		
1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Сургутский, пгт. Барсово, ул. Кубанская, д. 32 (МКУС «СК «Барс»)	86:03:0000000:10538 6
Сооружения инженерно-технического обеспечения <sup>31</sup> <***>		
1.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Сургутский, пгт. Барсово, ул. Обская (Сети канализации)	86:03:0051605:154
2.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Сургутский, пгт. Барсово, ул. Обская, ул. Кубанская (Сети ТС, ХВС, ТК-13 ул. Обская - ТУ-202 ул. Кубанская)	86:03:0051605:251
3.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Сургутский, пгт. Барсово, ул. Обская (Сеть телефонизации)	86:03:0051605:156

<sup>30</sup> Характеристики земельных участков представлены в приложении №5

<sup>31</sup> Необходимость демонтажа (переноса) инженерных сетей определить на основании актуальных на момент реализации проекта комплексного развития территории технических условий собственников сетей

4.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Сургутский, пгт. Барсово, ул. Обская (Сеть тепловодоснабжения)	86:03:0051605:153
5.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Сургутский, пгт. Барсово, ул. Обская (Кабельная линия электропередачи низкого напряжения 0,4 кВ)	86:03:0051605:155
6.	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Сургутский район, пгт. Барсово (Сооружения электроэнергетики)	86:03:0051605:410



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 21 » февраля 2024 года  
г.п. Барсово

№ 48

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 1,21 га в кадастровом квартале 86:03:0051605 на территории городского поселения Барсово Сургутского района с местоположением и в границах согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить перечень объектов капитального строительства, расположенных в кадастровом квартале 86:03:0051605 в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

3. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории незастроенной территории – 4 года.

4. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в кадастровом квартале 86:03:0051605 в границах территории, подлежащей комплексному развитию, указаны в приложении № 3 к настоящему постановлению.

5. Определить объем строительства объектов капитального строительства в границах незастроенной территории в кадастровом квартале 86:03:0051605 в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 4 к настоящему постановлению.

6. Определить этапы реализации решения, указанного в пункте 1 настоящего постановления, в договоре о комплексном развитии незастроенной территории в кадастровом квартале 86:03:0051605 с соблюдением условий, предусмотренных частью 8 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. В соответствии с заключением № 23-6290 от 27.11.2023 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.

8. Установить, что самостоятельная реализация муниципальной образований городским поселением Барсово Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа - Югры решения, указанного в пункте 1 настоящего постановления, не предусмотрена.

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

10. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава городского поселения Барсово

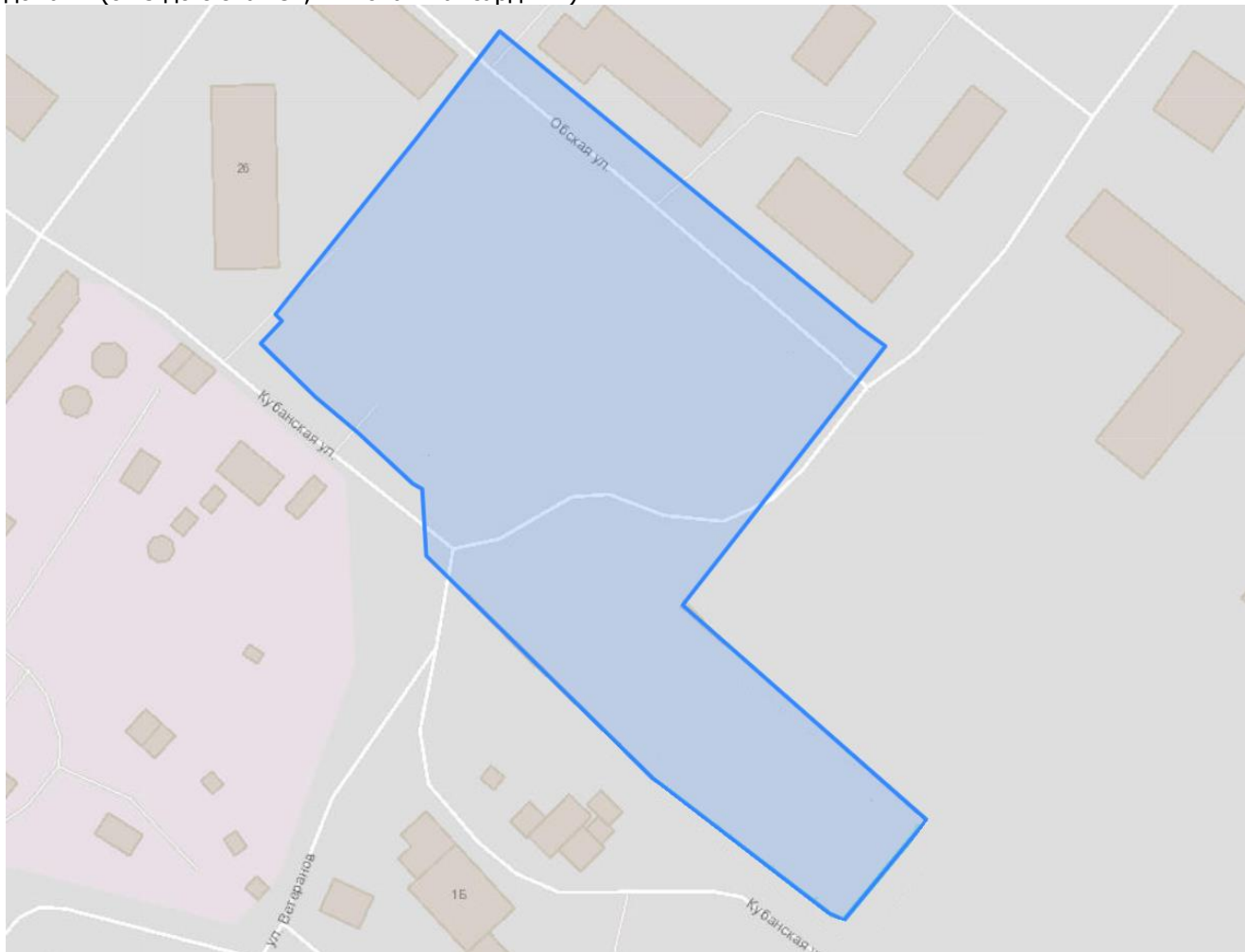
В.И. Волкогон



Приложение № 1  
к постановлению администрации  
городского поселения Барсово  
от «21» февраля 2024 № 48

Сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, площадью 1,21 га

Территория, подлежащая комплексному развитию незастроенной территории, расположена в кадастровом квартале 86:03:0051605, ограничена улицами Кубанская и Обская, отнесена к территории – земли населенных пунктов, в территориальной зоне ЖЗ – Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).



 - территория комплексного развития незастроенной территории площадью 1,21 га

Перечень координат характерных точек границ территории в кадастровом квартале 86:03:0051605, подлежащей комплексному развитию

№	X	Y	Дирекционный угол	Длина, м
1	983206.34	3561358.45	218°14'27"	7.89001
2	983200.14	3561353.57	215°56'56"	10.6371
3	983191.53	3561347.33	219°0'21"	8.1408
4	983185.2	3561342.2	217°17'16"	8.25955
5	983178.63	3561337.2	220°36'21"	6.58094
6	983173.64	3561332.91	222°4'40"	4.53978
7	983170.27	3561329.87	129°44'20"	2.34258
8	983168.77	3561331.67	222°4'22"	6.87004
9	983163.67	3561327.07	133°1'48"	16.5925

10	983152.35	3561339.2	129°6'7"	11.6063
11	983145.03	3561348.21	131°38'42"	16.5527
12	983134.03	3561360.58	115°2'49"	2.16509
13	983133.11	3561362.54	175°34'15"	14.5158
14	983118.64	3561363.66	133°25'11"	68.6146
15	983071.48	3561413.5	126°28'30"	47.6908
16	983043.13	3561451.84	114°2'2"	3.55024
17	983041.68	3561455.09	38°19'48"	28.0769
18	983063.71	3561472.5	310°14'20"	69.8497
19	983108.83	3561419.18	37°7'48"	70.9584
20	983165.4	3561462.01	305°22'30"	6.824
21	983169.35	3561456.45	308°24'43"	100.591
22	983231.85	3561377.63	216°55'44"	31.9133

Приложение № 2  
к постановлению администрации  
городского поселения Барсово  
от «21» февраля 2024 №48

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в кадастровом квартале 86:03:0051605 в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу

№ п/п	Местоположение объекта капитального строительства	Кадастровый номер объекта капитального строительства (при наличии)
Объекты капитального строительства		
1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Сургутский, пгт. Барсово, ул. Кубанская, д. 32 (МКУС «СК «Барс»)	-
Сооружения инженерно-технического обеспечения <*>		
1.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Сургутский, пгт. Барсово, ул. Обская (Сети канализации)	86:03:0051605:154
2.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Сургутский, пгт. Барсово, ул. Обская, ул. Кубанская (Сети ТС, ХВС, ТК-13 ул. Обская - ТУ-202 ул. Кубанская)	86:03:0051605:251
3.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Сургутский, пгт. Барсово, ул. Обская (Сеть телефонизации)	86:03:0051605:156
4.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Сургутский, пгт. Барсово, ул. Обская (Сеть тепловодоснабжения)	86:03:0051605:153
5.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Сургутский, пгт. Барсово, ул. Обская (Кабельная линия электропередачи низкого напряжения 0,4 кВ)	86:03:0051605:155
6.	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Сургутский район, пгт. Барсово (Сооружения электроэнергетики)	86:03:0051605:410

<\*> необходимость демонтажа (переноса) инженерных сетей определить на основании актуальных на момент реализации проекта комплексного развития территории технических условий собственников сетей

Приложение № 3  
к постановлению администрации  
городского поселения Барсово  
от «21» февраля 2024 № 48

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в кадастровом квартале 86:03:0051605 в границах территории, подлежащей комплексному развитию

Виды использования		Параметры разрешенного использования
Наименование вида использования	Код вида использования	
1	2	3
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	минимальный размер земельного участка – 1575 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальный отступ от красной линии улиц и дорог - 5 м. Минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м. Минимальное количество надземных этажей – 5. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 25 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 25
Общежития	3.2.4	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальные отступы от границ земельного участка, смежного с другими земельными участками, в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Минимальный отступ от красной линии улиц и дорог - 5 м. Минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м. Минимальное количество надземных этажей – 5. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 25 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 25
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	минимальный размер земельного участка: поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты – 2000 кв. м; иные объекты здравоохранения – 1000 кв. м. Минимальный отступ от красной линии – 15 м. Предельное количество надземных этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	минимальные размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта: для дошкольной образовательной организации – 2510 кв. м; для общеобразовательной организации – 11055 кв. м. Предельное количество надземных этажей: для дошкольной образовательной организации – 3; для общеобразовательной организации – 4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта: от границы земельного участка, смежной с другими земельными участками – 3 м; от границы земельного участка со стороны улицы (красной линии) – 10 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65
Обеспечение	5.1.2	минимальный размер земельного участка – 400 кв. м.

занятий спортом в помещениях		Минимальные отступы от границ земельного участка, смежного с другими земельными участками, в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Минимальный отступ от красной линии улиц и дорог - 5 м. Минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50
Площадки для занятий спортом	5.1.3	минимальный размер земельного участка – 200 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка, смежного с другими земельными участками, в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Минимальный отступ от красной линии улиц и дорог - 5 м. Минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	размеры земельных участков: трансформаторные подстанции не более 150 кв. м; газорегуляторные пункты от 4 кв. м. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, минимальные отступы от границ земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	минимальный размер земельного участка – 400 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка, смежного с другими земельными участками, в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Минимальный отступ от красной линии улиц и дорог - 5 м. Минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50
Оказание услуг связи	3.2.3	минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м. Минимальная ширина земельного участка – 10 м. Предельное количество этажей – не выше 2 надземных этажей. Минимальные отступы: 3 м от границы земельного участка, смежной с другими земельными участками, до здания; 0 м от границы земельного участка со стороны улицы (красной линии) до здания. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75
Бытовое обслуживание	3.3	минимальный размер земельного участка – 400 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка, смежного с другими земельными участками, в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Минимальный отступ от красной линии улиц и дорог – 5 м. Минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50
Улично-дорожная	12.0.1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры

сеть		земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
Благоустройство территории	12.0.2	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению

<\*> Применяются с учетом устанавливаемых действующим законодательством Российской Федерации ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, действующих в пределах зон с особыми условиями использования территорий.

Приложение № 4  
к постановлению администрации  
городского поселения Барсово  
от «21» февраля 2024 № 48

Объем строительства объектов капитального строительства в границах незастроенной территории в кадастровом квартале 86:03:0051605 в границах территории, подлежащей комплексному развитию

Объем строительства, в том числе	Не менее 10 000 кв. м	
Объектов жилищного строительства	Не менее 8 025 кв.м. жилой площади <*>	
Улично-дорожная сеть к жилой застройке (проезд), в координатах:	Длина проезда – 100м	
Х		У
983 172,94		3 561 451,92
983 094,14		3 561 389,56
983 102,72		3 561 380,75
983 180,57	3 561 442,40	

<\*> из них должно быть реализовано инвестором не менее 50% от жилой площади, соответствующей номенклатуре жилых помещений органа местного самоуправления Сургутского района, для реализации жилищной программы по переселению жителей Сургутского района из аварийного жилого фонда.

#### Номенклатура жилых помещений

однокомнатные		двухкомнатные		трехкомнатные	
Кол-во	Общая площадь (кв.м)	Кол-во	Общая площадь (кв.м.)	Кол-во	Общая площадь (кв.м.)
Не менее 25	33-42	Не менее 20	46-54	Не менее 10	77-90
-	-	Не менее 25	63-72	-	-

**15.4. Документы регламентирующие деятельность оценщика**



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

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

**ПОЛИС**  
к договору страхования ответственности оценщика  
№ 922/240552490

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710945320) 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. Мошкетерская, д. 14, оф. 111  
Член СРО оценщиков: Ассоциация «Русское общество оценщиков»  
E-mail: bts99@bk.ru тел. 8(982)482-74-79

- Срок действия полиса:** С 00 часов 00 минут 01.11.2023 г. по 24 часа 00 минут 31.10.2024 г.
- Объект страхования:** 2.1. Не противоречащее 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 заказчиком в период, начиная с 01.11.2023 года.
- Страховой случай:** 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительными (бездействующими) Страхователем (оценщиком) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.  
3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), являющихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
- Страховая сумма:** 10.000.000 (Десять миллионов) рублей 00 коп.
- Франшиза:** Страхование осуществляется без франшизы
- Страховая премия:** 7100,000 (Семь тысяч сто рублей 00 коп).
- Порядок оплаты страховой премии:** Согласно Договору страхования
- Приводимые документы:** - Приложение: Заявление на страхование ответственности оценщика № 922/2467000669 от 11.10.2023 г.  
- Договор страхования ответственности оценщика № 922/2467000669 от 11.10.2023 г.  
- Правила страхования.

Представитель страховщика: Пепелова Идлия Михайловна Код 7752580

Экземляр Полиса страхования выдан, с ознакомлением  
Правилами страхования оценщиков и согласия.

Страхователь: Подоляк Т.И. Харина Е.М.

М.П. (подписи и печати)

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

РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Negorny prезд, 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 № 922/240552490

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710945320) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 21 июля 2023 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «30» июня 2023 г. Валюта страхования: Российские рубли

**Страхователь:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФИНАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА»  
Адрес: г. Пермь, ул. Мошкетерская, д. 14, оф. 111.  
р/с 40702810529210000939 в филиал Нижегородский АО «Альфа-Банк»  
с/с 301018102000000090824 в Волго-Вятское ГУ Банка России  
БИК 042202824  
ИНН 5903126356/КПП 590301001

- Срок действия полиса:** С 00 часов 00 минут 15.07.2023 г. по 24 часа 00 минут 14.07.2024 г.
- Объект страхования:** 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его 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 15.07.2023 года.
- 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 вреда (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, стандартов и правил оценочной деятельности.  
3.2. Превышение нескольких претензий (исков), являющихся следствием одного обстоятельства, сторонами рассматриваются в рамках одного страхового случая.
- Страховая сумма:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 коп.
- Франшиза:** Страхование осуществляется без франшизы
- Страховая премия:** 12 900,00 (Двадцать тысяч девятьсот) рублей
- Порядок оплаты страховой премии:** Согласно Договору страхования
- Приводимые документы:** - Приложение 1: Заявление на страхование №922/240552490 от 30.06.2023 г.  
- Договор страхования гражданской ответственности №922/240552490 от 30.06.2023 г.  
- Правила страхования.

Представитель страховщика: Пепелова Идлия Михайловна Код 7752580

Экземляр Полиса страхования выдан, с ознакомлением  
Правилами страхования оценщиков и согласия.

Страхователь: М.П. (подписи и печати)

М.П. (подписи и печати)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Подоляк Сергей Валерьевич  
г. Пермь  
г. Пермь

24 апреля 1981 г.

Булычева Татьяна Ивановна  
г. Пермь  
г. Пермь

13 января 1980 г.

25.08.2016 года  
двадцать пятого августа

2016 года августа месяца 25 числа

827

Подоляк  
Подоляк

25 августа 2016 г.

М. Н. Давыдова

И-ВГ № 548531

Булычева Татьяна Ивановна  
г. Пермь  
г. Пермь

29 июня 2013 года

МАГИСТР  
по направлению подготовки 080200 Менеджмент

080200 Менеджмент

20 июня 2013 года

ДИПЛОМ  
МАГИСТРА

107701 0000366

20 июня 2013 года





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
**РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
 117103, Москва, Нагорный пр. д. 6  
 т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
 mail@reso.ru www.reso.ru

**РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
 INSURANCE COMPANY  
 6, Nagorny prospect, Moscow, 117103  
 t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585  
 mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС № 922/2524050278**  
**страхования ответственности оценщика**

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700642413; ИНН/КПП: 7710045330/75001001; д/с 40701810401400000014, «Аль-Фанк» ОАО в Москве, БИК: 44523583) корочен 307018102000000000593), 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 19 января 2024 г.

**Страхователь:** МУХАМЕТЬЯНОВА ЕКАТЕРИНА ВЛАДИМИРОВНА.  
 Юридический адрес: Адрес: 614015, Пермский край, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 14 оф. 111  
 Член СРО оценщика: Ассоциация «СРОО «Экспертный совет»  
 E-mail: korshunova.ekaterina.96@mail.ru тел: 8(952)650-45-97

**Представитель страховщика:** Пепельева Нэлли Михайловна Кола 7752580

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 09.02.2024 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 противоречащее законодательству Российской Федерации имуществомные 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:	Деятельность настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиком, 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 (бездействиями) 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, произошедших в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	1 000 000,00 (Один миллион) руб. 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 передачу 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 г. включительно.

Страхователь \_\_\_\_\_ Страховщик \_\_\_\_\_ - 1 -

