

Отчет утверждаю,  
Генеральный директор  
ООО «ОК «АЛЬЯНС»  
Соловьева Н.В. \_\_\_\_\_



## ОТЧЕТ № 48/21 об оценке объекта оценки

<b>Объект оценки</b>	<p>- Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 287 943 м3);</p> <p>- Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 189 840 м3).</p>
<b>Заказчик</b>	Казенное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Управление автомобильных дорог»
<b>Исполнитель</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «АЛЬЯНС» (ООО «ОК «АЛЬЯНС»)
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата проведения оценки</b>	25 марта 2021г.
<b>Дата составления отчета</b>	12 апреля 2021г.

Тюмень, 2021

---

---

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ № 48/21

Директору казенного учреждения  
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры  
«Управление автомобильных дорог»  
Аксёнову С.В.

Уважаемый Сергей Васильевич!

В соответствии с договором № 06/21 от 10 марта 2021г. возмездного оказания услуг по оценке, Оценщиками ООО «ОК «АЛЪЯНС» выполнена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

- Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 287 943 м3);

- Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 189 840 м3).

Рыночная стоимость объекта оценки – Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 287 943 м3) на дату оценки 25 марта 2021г., составляет<sup>1</sup>:

**37 913 455**

**(Тридцать семь миллионов девятьсот тринадцать тысяч четыреста пятьдесят пять) рублей.**

Рыночная стоимость объекта оценки – Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 189 840 м3) на дату оценки 25 марта 2021г., составляет:

**24 996 233**

**(Двадцать четыре миллиона девятьсот девяносто шесть тысяч двести тридцать три) рубля.**

Оценка произведена на основании предоставленной Заказчиком информации. Оценщиками не проводилась, техническая или иная проверка предоставленной документации.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета.

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в одном экземпляре.

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «ОК «АЛЪЯНС»

\_\_\_\_\_ Соловьева Наталья Владимировна

---

<sup>1</sup> Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке, с учетом НДС – 20%.

## СОДЕРЖАНИЕ

<hr/>	
<i>Сопроводительное письмо К ОТЧЕТУ № 48/21</i>	2
<i>1. Задание на оценку</i>	5
1.1. Объект оценки	5
1.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	5
1.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	5
1.4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	5
1.5. Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	5
1.6. Цель оценки	6
1.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	6
1.8. Вид определяемой стоимости	6
1.9. Дата определения стоимости объекта оценки	6
1.10. Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки	6
1.11. Допущения, на которых должна основываться оценка.	7
1.12. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	7
<i>2. Применяемые стандарты оценочной деятельности</i>	8
2.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих документов:	8
2.2. Стандарты оценки для проведения соответствующего вида стоимости объекта оценки	8
2.3. Обоснование применения стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.	8
2.4. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	9
<i>3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</i>	10
<i>4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике</i>	11
4.1. Сведения о Заказчике – юридическом лице	11
4.2. Сведения об Оценщике	11
4.2.1. Сведения об Оценщике, проводившем оценку и подготовившем отчет об оценке	11
4.2.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	12
4.2.3. Сведения о саморегулируемой организации оценщиков	12
<i>5. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</i>	12
5.1. Наименование привлеченных организаций и степень их участия	12
5.2. Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	12
<i>6. Основные факты и выводы</i>	13
6.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	13
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	13
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	13

6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки _____	14
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости _____	14
6.6. Порядковый номер отчета _____	14
6.7. Дата составления отчета _____	14
6.8. Дата проведения осмотра объекта оценки _____	14
7. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	15
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки: _____	15
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	15
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость _____	21
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. _____	21
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект _____	32
8.3. 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. _____	32
8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	33
9. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки _____	34
9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке _____	34
9.2. Выбор подходов и методов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки _____	35
9.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом _____	37
10. Согласование результатов _____	47
10.1. Описание процедуры согласования _____	47
10.2. Обоснование выбора использования весов _____	49
11. Приложение _____	50
11.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	50
11.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения: _____	50
11.3. Ссылки на источники информации: _____	50
11.4. Основные понятия, используемые в отчете об оценке _____	50
11.5. Копии источников информации _____	54
11.6. Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	57

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 1.1. Объект оценки

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

Объектом оценки в настоящем отчете является:

- Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 287 943 м3);

- Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 189 840 м3).

### 1.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

В состав объекта оценки входит:

- Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 287 943 м3);

- Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 189 840 м3).

### 1.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Объект оценки	Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 287 943 м3)
Объем, куб.м.	287 943
Местоположение	на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 287 943 м3)

Объект оценки	Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 189 840 м3)
Объем, куб.м.	189 840
Местоположение	на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 189 840 м3)

### 1.4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Собственность.

### 1.5. Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Не учитывается.

### **1.6. Цель оценки**

*Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО №2).*

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта.

### **1.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**

*Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.*

*Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях (п. 4 ФСО №2).*

Результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки в целях его реализации.

Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов и хозяйственной деятельности предприятия, Заказчик и Оценщик не принимают на себя обязательств по конфиденциальности расчетов.

### **1.8. Вид определяемой стоимости**

*При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.*

*При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость (п.5, ФСО №2).*

Вид определяемой стоимости – Рыночная стоимость в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценке подлежит рыночная стоимость.

### **1.9. Дата определения стоимости объекта оценки**

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

Срок проведения оценки устанавливается с момента подписания договора по 15.04.2021 года.

За дату оценки принимается 25 марта 2021 года.

### **1.10. Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки**

*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 (ст.12 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).*

12 апреля 2021г. – 11 октября 2021г.

---

### **1.11. Допущения, на которых должна основываться оценка.**

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

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

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

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

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

- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.

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

### **1.12. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки**

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки, учитываемая при оценке объекта оценки в настоящем отчете отсутствует.

## **2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**2.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих документов:**

**Федеральные стандарты оценки:**

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.

**2.2. Стандарты оценки для проведения соответствующего вида стоимости объекта оценки**

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

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости используются следующие стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.

**2.3. Обоснование применения стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.**

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки, то есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3:

ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.



ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

#### **2.4. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки**

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утверждены решением Совета РОО от 23.12.2015г., протокол № 07-Р.

Стандарты оценки ССО РОО применяемые в настоящем отчете:

- СНМД РОО 02-010-2014. Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. Основные положения;

- СНМД РОО 02-011-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков (Текст стандарта является идентичным тексту документа «Кодекс этики - членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Принят Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 21.11.2013 г.);

- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

### 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик делает ссылки на источники информации.

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

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

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

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

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

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

- **Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:** опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7). При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

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

- Осмотр объекта оценки Оценщиком не производился в связи с тем, что оцениваемый объект расположен в другом населенном пункте.

- Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, определена с учетом ставки НДС – 20%.

- В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. Сведения о Заказчике – юридическом лице

Заказчик	<i>Казенное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Управление автомобильных дорог» (КУ «Управление автомобильных дорог»)</i>
ОГРН	1028600507990
Дата присвоения ОГРН	15.08.2002г.
Адрес Заказчика и реквизиты	628011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 52 ИНН 8601009877 КПП 860101001 ДЕПФИН ЮГРЫ (КУ «Управление автомобильных дорог») ЕКС 40102810245370000007 КС 03221643718000008700 РКЦ Ханты-Мансийск//УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре г.Ханты-Мансийск БИК 007162163 Л/с 180026403 ОКТМО 71871000 Телефакс: +7(3467) 33-19-81; Телефон: +7(3467) 96-02-67; E-mail: office@ugrador.ru

### 4.2. Сведения об оценщике

#### 4.2.1. Сведения об оценщике, проводившем оценку и подготовившем отчет об оценке

<i>Фамилия, имя, отчество оценщика</i>	<i>Соловьева Наталья Владимировна</i>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер 001660, дата вступления 28.11.2007 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Оценочная деятельность застрахована АО «АльфаСтрахование», номер 7591R//776/02219/0, дата выдачи 18 ноября 2020 года, срок действия с 28 ноября 2020 года до 27 ноября 2021 года включительно. Страховая сумма 5000000 (Пять миллионов) рублей.
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 007746-2 от 29 марта 2018 года. Срок действия до 29 марта 2021 года. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440» «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», срок действия квалификационного аттестата продлен до 29.07.2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	23 года
Место нахождения Оценщика	г. Тюмень, ул. Шиллера, 47/4, тел. 8-(3452) 604-517
Контактный телефон	8-(3452) 604-517
Адрес электронной почты	Ok-alliance@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### 4.2.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «АЛЪЯНС»
Краткое наименование	ООО «ОК «АЛЪЯНС»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1087232046835
Дата присвоения ОГРН	27 ноября 2008 года
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Шиллера, 47/4, тел./факс 604-517
Страхование ответственности юридического лица	Оценочная деятельность застрахована в АО «АльфаСтрахование», номер полиса 7591R/776/00302/1, дата выдачи 11 января 2021 года, срок действия с 01 февраля 2021 года по 31 января 2022 года на сумму 30000000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «ОК «АЛЪЯНС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ОК «АЛЪЯНС» 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.

#### 4.2.3. Сведения о саморегулируемой организации оценщиков

Ассоциация Русское общество оценщиков	Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, строение 1, офис 5 Телефон: +7 (495) 662 7425 Электронная почта: info@sroroo.ru Сайт: <a href="http://sroroo.ru/">http://sroroo.ru/</a>
---------------------------------------	---

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

#### 5.1. Наименование привлеченных организаций и степень их участия

Иные организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

#### 5.2. Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия

Иные специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 6.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (Ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ).

Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № 06/21 от 10 марта 2021г. возмездного оказания услуг по оценке
Заказчик оценки	Казенное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Управление автомобильных дорог», в лице директора Аксёнова Сергея Васильевича, действующего на основании Устава
Исполнитель оценки	ООО «ОК «АЛЪЯНС», в лице генерального директора Соловьевой Натальи Владимировны, действующей на основании Устава

### 6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 287 943 м3)
Объём, куб.м.	287 943
Местоположение	на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 287 943 м3)

Объект оценки	Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 189 840 м3)
Объём, куб.м.	189 840
Местоположение	на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 189 840 м3)

### 6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки – Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 287 943 м3)

Затратный подход	Обосновано не применялся
Сравнительный подход	37 913 455 руб.
Доходный подход	Обосновано не применялся

Объект оценки – Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 189 840 м3)

Затратный подход	Обосновано не применялся
Сравнительный подход	24 996 233 руб.
Доходный подход	Обосновано не применялся

#### **6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Рыночная стоимость объекта оценки – Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 287 943 м3) на дату оценки 25 марта 2021г., составляет:

**37 913 455**

**(Тридцать семь миллионов девятьсот тринадцать тысяч четыреста пятьдесят пять) рублей.**

Рыночная стоимость объекта оценки – Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 189 840 м3) на дату оценки 25 марта 2021г., составляет:

**24 996 233**

**(Двадцать четыре миллиона девятьсот девяносто шесть тысяч двести тридцать три) рубля.**

#### **6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки – в целях его реализации.

Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов и хозяйственной деятельности предприятия, Заказчик и Оценщик не принимают на себя обязательств по конфиденциальности расчетов.

#### **6.6. Порядковый номер отчета**

Порядковый номер отчета – 48/21.

#### **6.7. Дата составления отчета**

Дата составления отчета – 12 апреля 2021г.

#### **6.8. Дата проведения осмотра объекта оценки**

Осмотр объекта оценки Оценщиком не производился в связи с тем, что оцениваемый объект расположен в другом населенном пункте.

Для заключения о качественных и количественных параметрах объекта оценки использовалась техническая информация, предоставленная Заказчиком.

## 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- Копия Протокола № 3 заседания Технического совета при Департаменте дорожного хозяйства и транспорта Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 20 октября 2020 года, 16:00;
- Копия материалов геодезической съёмки остатков грунта в карьере «73-ий километр» от 28.08.2020;
- Копия материалов геодезической съёмки остатков грунта в карьере «106-ой километр» от 28.08.2020.

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

- Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки:

Таблица 7.2.1

Субъект права	Казенное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Управление автомобильных дорог»
Вид права	Собственность
Источник	Копия Протокола № 3 заседания Технического совета при Департаменте дорожного хозяйства и транспорта Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 20 октября 2020 года, 16:00
ОГРН	1028600507990
Дата присвоения ОГРН	15.08.2002г.
Адрес Заказчика и реквизиты	628011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 52 ИНН 8601009877 КПП 860101001 ДЕПФИН ЮГРЫ (КУ «Управление автомобильных дорог») ЕКС 40102810245370000007 КС 03221643718000008700 РКЦ Ханты-Мансийск//УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре г.Ханты-Мансийск БИК 007162163 Л/с 180026403 ОКТМО 71871000 Телефакс: +7(3467) 33-19-81; Телефон: +7(3467) 96-02-67; E-mail: office@ugrador.ru

- Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:

Существующие ограничения (обременения) права: не учитываются.

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

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

- **Физические свойства объекта оценки**

*Описание объекта оценки*

Таблица 7.2.2

Объект оценки	Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 287 943 м3)
Объем, куб.м.	287 943
Местоположение	на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 287 943 м3)

Таблица 7.2.3

Объект оценки	Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 189 840 м3)
Объем, куб.м.	189 840
Местоположение	на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 189 840 м3)

- **Сведения об износе**

Материальные запасы (грунт) не имеют физического, функционального износа, а также амортизации в силу своего специфического характера как природный ресурс, поскольку срок эксплуатации грунта неограничен.

- **Сведения об устареваниях**

Касаемо материальных запасов (грунта) понятие «Устаревание» не применимо.

- **Сведения о балансовой стоимости**

Согласно п. 8ж Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299 в отчете об оценке должна быть указана балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии). Нет в наличии.

- **Информация о текущем использовании объекта оценки:**

На дату проведения оценки установлено, что объект оценки не используется.

- **Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

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

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



### Описание района местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресам: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский; на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский».

#### *Краткое описание Тюменской области*

##### **Общие сведения о Тюменской области.**

Дата образования - 14 августа 1944 года;  
 Территория - 1435,2 тыс. км<sup>2</sup>;  
 Протяженность с севера на юг - 2100 км;  
 с запада на восток - 1400 км;  
 Омывается водами Карского моря;  
 Граничит с Казахстаном, Республикой Коми, Красноярским краем, Свердловской, Курганской, Омской, Томской, Архангельской областями;  
 Плотность населения - 2,3 чел. на 1 км<sup>2</sup>;  
 Административный центр - г. Тюмень;  
 Расстояние от Тюмени до Москвы - 2144 км



**Рис. 7.2.1. Карта Тюменской области**

Тюменская область - самостоятельный субъект РФ. Но на ее территории находятся два равноправных ей субъекта РФ - Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономные округа, что относит ее к разряду «сложно построенных» субъектов РФ.

В области насчитывается 29 городов, 38 районов, 34 поселка городского типа, 1 537 сельских населенных пунктов. Действуют 483 муниципальных образования и 428 сельских администраций. В городских поселениях преобладают малые с численностью населения до 50 тыс. человек (83%), в них проживает треть горожан. Среди сельских населенных пунктов большая часть (66%) приходится на деревни с населением от 50 до 1000 человек.

Основа экономики области - добыча нефти и газа. Здесь сосредоточены крупнейшие в России нефтяные, газоконденсатные месторождения. Есть большие месторождения каменного угля, торфа, золота. В недрах области - вся таблица Менделеева. Запасы древесины составляют 7% запасов России.

Добывается 65% общероссийской нефти, 92% природного газа. Тюменская область занимает ведущее место среди регионов России по объему промышленного производства и валового продукта.

В области более 4 000 тысяч гектаров сельскохозяйственных угодий, что позволяет иметь развитое сельское хозяйство, обеспечивающее перерабатывающую промышленность сырьем, а население - продуктами. Ведущая отрасль сельского хозяйства - животноводство мясомолочного направления, зерновое хозяйство, развито оленеводство, пушной промысел, птицеводство.

Тюменская область имеет выгодное стратегическое положение и является связующим звеном между восточными и западными регионами страны, нефтегазовым Севером и промышленным Уралом. По ее территории проходит Транссибирская железнодорожная магистраль и автомобильные дороги федерального значения, связывающие Тюмень с Екатеринбург, Омском, Курганом, Ханты-Мансийском. В регионе располагается международный аэропорт и крупные речные порты (Тюменский и Тобольский). Через юг области, в основном, осуществляются поставки ресурсов, необходимых для развития нефтегазового комплекса на Севере области. Роль ведущего транспортного узла выполняет областной центр - г. Тюмень.

**Ханты-Мансийский автономный округ — Югра** — субъект Российской Федерации в составе Тюменской области. Находится в Уральском федеральном округе.

Административный центр — город Ханты-Мансийск. Крупнейшие города — Сургут, Нижневартовск, Нефтеюганск.

Граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, Красноярским краем, Томской областью, югом Тюменской области, Свердловской областью и Республикой Коми.

Образован 10 декабря 1930 года.

#### **Административно-территориальное деление**

Округ делится на 13 городских округов и 9 муниципальных районов; 26 городских поселений, 57 сельских поселений.

#### **Города окружного значения:**

- город Когалым (с поселком Ортъягун)
- город Лангепас
- город Мегион (с поселком городского типа Высокий)
- город Нефтеюганск
- город Нижневартовск
- город Нягань
- город Покачи
- город Пыть-Ях
- город Радужный
- город Сургут
- город Урай
- город Ханты-Мансийск
- город Югорск

#### **Муниципальные районы:**

- Белоярский район
- Берёзовский район
- Кондинский район

- Нефтеюганский район
- Нижневартовский район
- Октябрьский район
- Советский район
- Сургутский район
- Ханты-Мансийский район

### Городские поселения:

#### А

- Городское поселение Аурмиш
- Городское поселение Андра

#### Б

- Городское поселение Бергово
- Белоярский (город)
- Городское поселение Белый Яр
- Городское поселение Берёзово

#### З

- Городское поселение Зеленоборск

#### И

- Городское поселение Итрим
- Городское поселение Итулунск

#### К

- Городское поселение Коммунистический
- Городское поселение Кодинское
- Городское поселение Куминский

#### Л

- Городское поселение Луговой
- Городское поселение Лентра

#### М

- Городское поселение Малиновский
- Городское поселение Междуреченский
- Городское поселение Мортка

#### Н

- Городское поселение Новобелск

#### О

- Сельское поселение Париль
- Сельское поселение Пемлено
- Сельское поселение Пуш
- Сельское поселение Полохово
- Сельское поселение Пуговской
- Сельское поселение Рыжва
- Сельское поселение Палина

#### М

- Сельское поселение Малый Аглым
- Сельское поселение Мульма

#### Н

- Сельское поселение Нижнеортыванский
- Сельское поселение Нольское

#### П

- Сельское поселение Перегёрное
- Сельское поселение Покур
- Сельское поселение Полноват
- Сельское поселение Половинка
- Сельское поселение Приколдрный

#### Р

- Сельское поселение Рускинская

#### С

- Сельское поселение Салым
- Сельское поселение Саранлаути
- Сельское поселение Светый

- Городское поселение Сентябрьское (Тюменская область)

#### П

- Городское поселение Писонерский
- Городское поселение Пойковский
- Городское поселение Приобье

#### С

- Советский (Ханты-Мансийский автономный округ)

#### Т

- Городское поселение Тайный
- Городское поселение Талина

#### Ф

- Городское поселение Фёдоровский

### Сельские поселения:

#### А

- Сельское поселение Аган
- Сельское поселение Алябьевский

#### Б

- Сельское поселение Болчары

#### В

- Сельское поселение Вита
- Сельское поселение Выховск
- Сельское поселение Вертикальковский
- Сельское поселение Выкатной

#### Г

- Сельское поселение Гарноградский

#### З

- Сельское поселение Зайцева Речка

#### К

- Сельское поселение Казым
- Сельское поселение Каменное
- Сельское поселение Каргалеевы
- Сельское поселение Карымтары
- Сельское поселение Кедровый
- Сельское поселение Краснелинский
- Сельское поселение Кышар
- Сельское поселение Куть-Як

#### Л

- Сельское поселение Селитрово
- Сельское поселение Сентябрьский
- Сельское поселение Серено
- Сельское поселение Сибирский
- Сельское поселение Сингай
- Сельское поселение Согом
- Сельское поселение Солнечный
- Сельское поселение Сорум
- Сельское поселение Сосновка
- Сельское поселение Сытомяно

#### Т

- Сельское поселение Тундра

#### У

- Сельское поселение Утут
- Сельское поселение Усть-Ягун
- Сельское поселение Уньюлан
- Сельское поселение Усть-Юган

#### Х

- Сельское поселение Хулмасрут

#### Ц

- Сельское поселение Цыганлы

#### Ш

- Сельское поселение Шапша
- Сельское поселение Шеркады
- Сельское поселение Шугур

### Населённые пункты с численностью населения более 10 тысяч человек:

Сургут	1360 632 <sup>(17)</sup>	Радужный	113 066 <sup>(17)</sup>	Валковский	119 632 <sup>(17)</sup>
Нижневартовск	1217 663 <sup>(17)</sup>	Тить-Як	139 576 <sup>(17)</sup>	Итулунск	119 904 <sup>(17)</sup>
Нефтеюганск	1127 299 <sup>(17)</sup>	Урай	149 837 <sup>(17)</sup>	Павани	118 074 <sup>(17)</sup>
Ханты-Мансийск	1101 488 <sup>(17)</sup>	Лентра	141 186 <sup>(17)</sup>	Белый Яр	117 774 <sup>(17)</sup>
Казыым	107 727 <sup>(17)</sup>	Югидки	137 986 <sup>(17)</sup>	Нижнеортыванский	112 651 <sup>(17)</sup>
Нольск	108 585 <sup>(17)</sup>	Советский	129 299 <sup>(17)</sup>	Междуреченский	111 040 <sup>(17)</sup>
Молот	146 643 <sup>(17)</sup>	Пойковский	106 328 <sup>(17)</sup>	Солнечный	110 093 <sup>(17)</sup>
Паневас	144 648 <sup>(17)</sup>	Фёдоровский	123 342 <sup>(17)</sup>	Новобелск	10901 <sup>(17)</sup>

## Ориентировочное месторасположение объекта оценки

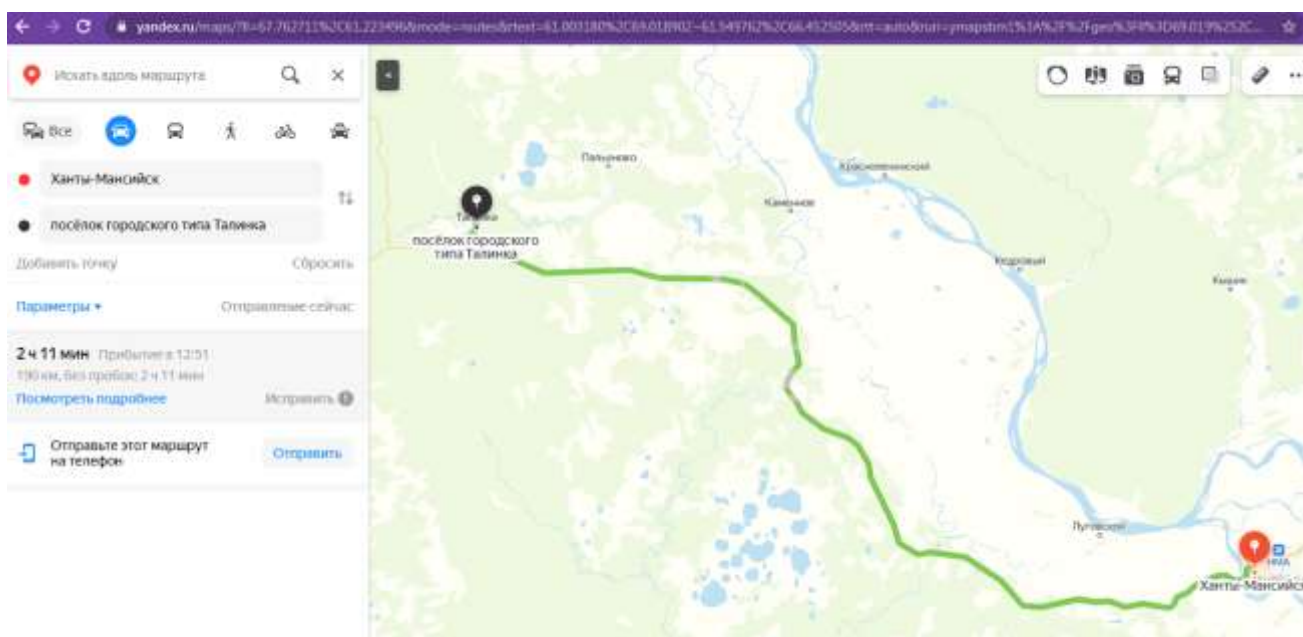


Рис. 7.2.2. Ориентировочное местоположение объекта оценки на «Яндекс.Карты»

**Раздел составлен с использованием следующих источников:**

1. УФК по Тюменской области (Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Тюменской области) (<http://www.oblstat.tmn.ru/>);
2. Данные официального сайта органов государственной власти Тюменской области, (<http://www.admtyumenu.ru/>);
3. Данные сайта [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский\\_автономный\\_округ\\_—\\_Югра](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра);
4. Яндекс.Карты: <https://yandex.ru/maps/>.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

### Об итогах социально-экономического положения России за январь-февраль 2021 года Основные экономические и социальные показатели

	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно 2019 г. в % к 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106606,6 <sup>1)</sup>	96,9	102,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20118,4 <sup>2)</sup>	98,6	102,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,5 <sup>3)</sup>	101,0

1) Первая оценка.  
2) Оперативные данные.  
3) Оценка.

	Февраль 2021 г.	В % к		Январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.	Справочно		
		февралю 2020 г.	январю 2021 г.		февраль 2020 г. в % к февралю 2019 г.	январю 2020 г.	январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,7	100,8	98,2	104,6	101,9	103,2
Индекс промышленного производства		96,3	98,6	97,2	104,6	100,4	102,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	214,5	100,6	110,5	100,6	103,1	110,6	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	434,0	99,3	95,8	98,6	99,5	94,4	97,8
в том числе железнодорожного транспорта	195,3	98,8	92,2	100,0	98,7	94,3	96,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2774,3	98,7	98,1	99,3	104,7	99,3	103,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	805,8	94,0	101,7	92,6	100,1	98,8	100,4
Индекс потребительских цен		105,7	100,8	105,4	102,3	100,3	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,7	103,5	108,7	98,8	99,4	99,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,2	123,9	98,3	124,0	93,7	98,4	94,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,2	в 3,0р.	87,7	в 3,3р.	91,4	104,3	93,3

	Январь 2021 г.	В % к		Справочно	
		январю 2020 г.	декабрю 2020 г.	январю 2020 г. в % к январю 2019 г.	декабрю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	43,8	91,9	72,5	100,9	74,5
в том числе:					
экспорт товаров	26,4	86,3	74,3	99,1	77,2
импорт товаров	17,5	101,8	69,9	104,3	70,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	49516	105,3	71,6	109,1	74,8
реальная		100,1	71,1	106,5	74,5

Индекс промышленного производства в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-феврале 2021 г. - 97,2%.

## ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

	соответствующему периоду предыдущего года	В % к		среднемесячному значению 2018 г.	
		предыдущему периоду фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>2)</sup>	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>2)</sup>
<b>2020 г.</b>					
Январь	101,2	82,6	98,6	97,4	103,0
Февраль	104,6	100,4	101,4	97,8	104,4
<b>Январь-февраль</b>	<b>102,9</b>				
Март	102,2	107,4	99,5	105,1	103,9
<b>I квартал</b>	<b>102,6</b>	<b>88,9</b>			
Апрель	95,3	91,1	94,7	95,7	98,4
Май	92,0	94,2	95,6	90,2	94,1
Июнь	92,7	103,1	101,1	92,9	95,1
<b>II квартал</b>	<b>93,3</b>	<b>92,8</b>			
<b>I полугодие</b>	<b>97,9</b>				
Июль	93,9	103,5	102,9	96,2	97,9
Август	95,5	103,5	102,5	99,5	100,3
Сентябрь	96,0	101,3	100,0	100,8	100,3
<b>III квартал</b>	<b>95,2</b>	<b>106,4</b>			
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>97,0</b>				

- 1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 г. № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.
- 2) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

	соответствующему периоду предыдущего года	В % к		среднемесячному значению 2018 г.	
		предыдущему периоду фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>2)</sup>	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>2)</sup>
Октябрь	94,3	104,4	99,7	105,3	100,0
Ноябрь	98,5	101,1	101,8	106,5	101,8
Декабрь	102,1	113,0	104,3	120,4	106,1
<b>IV квартал</b>	<b>98,3</b>	<b>112,0</b>			
<b>Год</b>	<b>97,4</b>				
<b>2021 г.</b>					
Январь <sup>3)</sup>	98,1	79,4	95,8	95,6	101,7
Февраль	96,3	98,6	101,3	94,2	103,0
<b>Январь-февраль</b>	<b>97,2</b>				

3) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 214,5 млрд рублей, в январе-феврале 2021 г. - 395,3 млрд рублей.

Животноводство. На конец февраля 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,2 млн голов (на 0,7% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн (на 1,1% меньше), свиней - 26,1 млн (на 0,8% больше), овец и коз - 21,8 млн голов (на 3,4% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 39,7% поголовья крупного рогатого скота, 8,8% свиней, 46,5% овец и коз (на конец февраля 2020 г. - соответственно 40,7%, 9,6%, 46,4%).

В сельскохозяйственных организациях на конец февраля 2021 г. по сравнению с соответствующей датой 2020 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 0,2%, коров - на 0,8%, овец и коз - на 8,1%, птицы - на 2,1%, поголовье свиней выросло на 1,9%. В январе-феврале 2021 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, увеличилось производство молока, снизилось производство скота и птицы на убой (в живом весе), яиц.

В сельскохозяйственных организациях в феврале 2021 г. по сравнению с февралем 2020 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 2,2% (в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. - выросло на 5,9%), производство молока сохранилось на уровне прошлого года (увеличилось на 10,3%), производство яиц сократилось на 4,4% (возросло на 3,3%). В сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) надой молока на 1 корову в январе-феврале с.г. составили 1219 килограммов против 1178 килограммов в январе-феврале 2020 г., яйценоскость кур-несушек - 50 штук яиц против 51 штуки год назад. В январе-феврале 2021 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года

К началу марта 2021 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была выше на 1,4%, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Реализация продукции. В январе-феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа зерна и молока. За этот период реализовано по всем каналам 6,9 млн тонн зерна, 1,3 млн тонн семян подсолнечника, 1,9 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 2,8 млн тонн молока, 5,2 млрд штук яиц.

### **Строительство**

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2021 г. составил 490,9 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 939,2 млрд рублей, или 100,1%.

## ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"

	Млрд рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2020 г.</b>			
Январь	434,3	102,8	36,1
Февраль	475,4	103,5	109,1
<b>Январь-февраль</b>	<b>909,7</b>	<b>103,1</b>	
Март	625,3	102,4	131,0
<b>I квартал</b>	<b>1535,0</b>	<b>102,8</b>	<b>51,0</b>
Апрель	624,3	94,3	99,7
Май	664,2	95,8	106,0
Июнь	832,8	97,9	125,3
<b>II квартал</b>	<b>2121,3</b>	<b>96,1</b>	<b>137,1</b>
<b>I полугодие</b>	<b>3656,3</b>	<b>98,8</b>	

	Млрд рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Июль	869,7	99,6	104,3
Август	871,5	100,3	99,8
Сентябрь	1005,8	103,1	115,1
<b>III квартал</b>	<b>2747,0</b>	<b>101,1</b>	<b>128,7</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>6403,3</b>	<b>99,8</b>	
Октябрь	968,3	100,7	96,0
Ноябрь	881,9	100,6	91,0
Декабрь	1244,3	100,9	141,0
<b>IV квартал</b>	<b>3094,5</b>	<b>100,8</b>	<b>111,9</b>
<b>Год</b>	<b>9497,8</b>	<b>100,1</b>	
<b>2021 г.</b>			
Январь	448,3	100,1	35,8
Февраль	490,9	100,0	109,1
<b>Январь-февраль</b>	<b>939,2</b>	<b>100,1</b>	

### Транспорт

Грузовые перевозки. В январе-феврале 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 887,3 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 407,2 млрд, автомобильного - 38,9 млрд, морского - 5,4 млрд, внутреннего водного - 3,7 млрд, воздушного - 1,2 млрд, трубопроводного - 430,8 млрд тонно-километров.



## ГРУЗОБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

	Февраль 2021 г., млрд т-км	В % к		Январь- февраль 2021 г. в % к январю- февралю 2020 г.	Справочно		
		февралю 2020 г.	январю 2021 г.		февраль 2020 г. в % к февралю 2019 г.	январю 2020 г.	январь- февраль 2020 г. в % к январю- февралю 2019 г.
<b>Грузооборот транспорта</b>	<b>434,0</b>	<b>99,3</b>	<b>95,8</b>	<b>98,6</b>	<b>99,5</b>	<b>94,4</b>	<b>97,8</b>
в том числе:							
железнодорожного	195,3	98,8	92,2	100,0	98,7	94,3	96,8
автомобильного	20,0	99,8	106,1	100,5	108,4	107,5	105,7
морского	2,3	79,3	76,5	89,1	108,7	95,0	104,8
внутреннего водного	1,9	108,1	108,5	92,2	80,5	79,8	99,1
воздушного (транспортная авиация) <sup>1)</sup>	0,6	176,4	96,6	147,1	80,1	69,4	90,9
трубопроводного	213,8	99,7	98,6	97,1	99,6	93,7	97,9

1) По данным Росавиации.

### Потребительские цены

В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,4%.

## ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН И ТАРИФОВ НА ТОВАРЫ И УСЛУГИ

на конец периода, в процентах

	Всего		В том числе на					
	к преды- дущему периоду	к декабрю предыду- щего года	продовольственные товары		непродовольственные товары		услуги	
			к преды- дущему периоду	к декабрю предыду- щего года	к преды- дущему периоду	к декабрю предыду- щего года	к преды- дущему периоду	к декабрю предыду- щего года
<b>2020 г.</b>								
Январь	100,4	100,4	100,7	100,7	100,2	100,2	100,2	100,2
Февраль	100,3	100,7	100,6	101,3	100,0	100,3	100,4	100,6
Март	100,6	101,3	101,0	102,2	100,5	100,8	100,1	100,7
<b>I квартал</b>	<b>101,3</b>	<b>101,3</b>	<b>102,2</b>	<b>102,2</b>	<b>100,8</b>	<b>100,8</b>	<b>100,7</b>	<b>100,7</b>
Апрель	100,8	102,1	101,7	104,0	100,4	101,2	100,1	100,8
Май	100,3	102,4	100,2	104,2	100,3	101,4	100,5	101,3
Июнь	100,2	102,6	100,2	104,3	100,3	101,8	100,1	101,4
<b>II квартал</b>	<b>101,3</b>	<b>102,6</b>	<b>102,1</b>	<b>104,3</b>	<b>101,0</b>	<b>101,8</b>	<b>100,7</b>	<b>101,4</b>

	Всего		В том числе на					
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	продовольственные товары		непродовольственные товары		услуги	
			к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года
Июль	100,4	103,0	99,9	104,3	100,3	102,1	101,0	102,4
Август	100,0	103,0	99,2	103,5	100,4	102,5	100,4	102,8
Сентябрь	99,9	102,9	99,6	103,1	100,6	103,1	99,6	102,4
<b>III квартал</b>	<b>100,2</b>	<b>102,9</b>	<b>98,8</b>	<b>103,1</b>	<b>101,3</b>	<b>103,1</b>	<b>100,9</b>	<b>102,4</b>
Октябрь	100,4	103,3	100,6	103,7	100,7	103,8	99,9	102,2
Ноябрь	100,7	104,1	101,3	105,1	100,6	104,4	100,1	102,3
Декабрь	100,8	104,9	101,5	106,7	100,4	104,8	100,4	102,7
<b>IV квартал</b>	<b>102,0</b>	<b>104,9</b>	<b>103,5</b>	<b>106,7</b>	<b>101,7</b>	<b>104,8</b>	<b>100,3</b>	<b>102,7</b>
<b>2021 г.</b>								
Январь	100,7	100,7	101,0	101,0	100,5	100,5	100,4	100,4
Февраль	100,8	101,5	101,2	102,2	100,6	101,1	100,4	100,8

## Демография

### ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

	Тысяч			2021 г. в % к 2020 г.
	2021 г.	2020 г.	прирост (+), снижение (-)	
Родившихся	106,6	118,8	-12,2	89,7
Умерших	219,8	164,1	+55,7	133,9
из них детей в возрасте до 1 года	0,5	0,5	-0,007	98,7
Естественный прирост (+), убыль (-)	-113,2	-45,3		
Браков	47,3	41,2	+6,1	114,8
Разводов	42,0	50,9	-8,9	82,4

В январе 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 80 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах). В целом по стране в январе 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 2,1 раза (в январе 2020 г. - в 1,4 раза), в 71 субъекте Российской Федерации это превышение составляло 1,5-4,2 раза. Естественный прирост населения в январе 2021 г. зафиксирован в 9 субъектах Российской Федерации (в январе 2020 г. - в 16 субъектах).

## Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-феврале 2021 года

### ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Февраль 2021г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Январь-февраль 2021г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно январь-февраль 2020г. в % к январю-февралю 2019г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>		86,5		87,2	102,2 <sup>3)</sup>
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	21637,4	75,3	42066,4	78,9	120,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	33,5 <sup>4)</sup>	78,0 <sup>4)</sup>	85,2 <sup>4)</sup>	145,4 <sup>4)</sup>	71,9 <sup>5)</sup>
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	265,8	102,7	426,6	87,1	113,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	39006,2	99,9	75314,4	99,3	102,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	9639,4	92,1	19084,1	92,7	97,5
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		104,3		104,3	101,7
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода <sup>1)</sup>		116,3		109,5	88,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>2)</sup>					
номинальная, рублей	72687	102,0			106,2
реальная		97,9			104,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	22,5	5,2р			
<sup>1)</sup> По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» <sup>2)</sup> Абсолютные показатели за январь 2021г., относительные – в % к январю 2020г. и январю 2019г. <sup>3)</sup> Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020г. № 470) <sup>4)</sup> С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства <sup>5)</sup> Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства					

**ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО**  
Динамика индекса промышленного производства

	В % к	
	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
	<b>2021г.</b>	
Январь <sup>2)</sup>	97,1	88,0
Февраль	92,0	86,5
<b>Январь-февраль</b>		87,2
	<b>2020г.</b>	
Январь	97,7	100,4
Февраль	93,8	104,0
Март	107,0	100,1
<b>Январь-март</b>		101,5
Апрель	95,7	100,4
Май	84,2	83,2
Июнь	95,4	82,0
<b>Январь-июнь</b>		95,1
Июль	108,2	87,7
Август	104,9	87,9
Сентябрь	98,3	88,1
<b>Январь-сентябрь</b>		92,6
Октябрь	103,5	88,7
Ноябрь	97,1	88,4
Декабрь	104,7	88,5
<b>Январь-декабрь</b>		91,6
<sup>1)</sup> По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».		
<sup>2)</sup> Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020г. № 470).		

**СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО**

Животноводство. В сельскохозяйственных организациях на конец февраля 2021г. по сравнению с соответствующей датой 2020г. увеличилось поголовье овец и коз на 26,5%, крупного рогатого скота – на 1,6% (в том числе поголовье коров – на 2,8%), снизилось поголовье птицы на 8,6%, свиней – на 13,8%.

**Производство основных видов скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях**

	Февраль 2021г.		Январь-февраль 2021г. в % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно январь-февраль 2020г. в % к январю-февралю 2019г.
	тонн	в % к соответствующему месяцу предыдущего года		
Скот и птица на убой (в живом весе)	575	101,6	104,9	109,0
из него:				
крупный рогатый скот	12	2,5р	2р	68,4
свиньи	3	130,0	102,8	32,7
птица	539	96,4	101,2	111,3
другие виды скота	21	-	16,1р	-
Молоко	342	113,1	118,2	119,8
Яйца, тыс. штук	2891,3	75,9	75,2	126,9

<sup>1)</sup> С досчетом на микропредприятия

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) в январе-феврале 2021г. составили 662 килограмма (в январе-феврале 2020г. – 796 килограммов). К началу марта 2021г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась в 22,7 раза по сравнению с соответствующей датой предыдущего года.

**СТРОИТЕЛЬСТВО**

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство»

	Млн рублей	В % к соответствующему периоду предыдущего года
	<b>2021г.</b>	
Январь-февраль	42066,4	78,9
	<b>2020г.</b>	
Январь-март	88332,5	126,9
Январь-июнь	177364,4	120,5
Январь-сентябрь	263006,7	111,8
Январь-декабрь	362104,8	106,9

## Динамика ввода в действие жилых домов

	Тыс. квадратных метров общей площади жилых помещений	В % к	
		предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
<b>2021г.<sup>1)</sup></b>			
Январь	51,8	22,5	3,3р
Февраль	33,5	64,6	78,0
<b>Январь-февраль</b>	85,2		145,4
<b>2020г.</b>			
Январь	15,7/15,7 <sup>1)</sup>	6,5 <sup>2)</sup>	51,7 <sup>2)</sup>
Февраль	15,3/42,9 <sup>1)</sup>	97,7 <sup>2)</sup>	119,8 <sup>2)</sup>
Март	33,2/58,8 <sup>1)</sup>	2,2р <sup>2)</sup>	167,3 <sup>2)</sup>
<b>I квартал</b>	64,2/117,4 <sup>1)</sup>	14,9 <sup>2)</sup>	102,0 <sup>2)</sup>
Апрель	25,8/32,6 <sup>1)</sup>	77,7 <sup>2)</sup>	103,4 <sup>2)</sup>
Май	18,6/28,5 <sup>1)</sup>	71,9 <sup>2)</sup>	70,9 <sup>2)</sup>
Июнь	59,7/73,9 <sup>1)</sup>	3,2р <sup>2)</sup>	129,2 <sup>2)</sup>
<b>II квартал</b>	104,1/135,0 <sup>1)</sup>	162,1 <sup>2)</sup>	106,9 <sup>2)</sup>
<b>Январь-июнь</b>	168,3/252,4 <sup>1)</sup>		105,0 <sup>2)</sup>
Июль	78,7/97,9 <sup>1)</sup>	131,9 <sup>2)</sup>	2р <sup>2)</sup>
Август	83,6 <sup>1)</sup>	85,3 <sup>1)</sup>	146,7 <sup>1)</sup>
Сентябрь	98,7 <sup>1)</sup>	118,1 <sup>1)</sup>	2,2р <sup>1)</sup>
<b>III квартал</b>	280,1 <sup>1)</sup>	2,1р <sup>1)</sup>	197,4 <sup>1)</sup>
<b>Январь-сентябрь</b>	532,5 <sup>1)</sup>		176,2 <sup>1)</sup>
Октябрь	79,1 <sup>1)</sup>	80,1 <sup>1)</sup>	132,0 <sup>1)</sup>
Ноябрь	103,3 <sup>1)</sup>	130,6 <sup>1)</sup>	77,9 <sup>1)</sup>
Декабрь	230,1 <sup>1)</sup>	2,2р <sup>1)</sup>	74,8 <sup>1)</sup>
<b>IV квартал</b>	412,4 <sup>1)</sup>	147,2 <sup>1)</sup>	82,5 <sup>1)</sup>
<b>Январь-декабрь</b>	945,0 <sup>1)</sup>		117,8 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства  
<sup>2)</sup> Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства

## РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ Динамика оборота розничной торговли

	Млн рублей	В % к	
		предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
<b>2021г.</b>			
Январь	36308,2	81,8	98,5
Февраль	39006,2	106,3	99,9
<b>Январь-февраль</b>	75314,4		99,3
<b>2020г.</b>			
Январь	35078,1	80,7	101,3
Февраль	36981,6	104,8	104,2
Март	39052,1	104,9	100,2
<b>I квартал</b>	111111,8	96,3	101,8
Апрель	31318,2	79,7	83,5
Май	33516,4	107,1	91,1
Июнь	34506,2	102,8	94,1
<b>II квартал</b>	99340,8	88,3	89,5
<b>Январь-июнь</b>	210452,6		95,6
Июль	34932,7	101,1	95,8
Август	35305,9	101,1	96,8
Сентябрь	35424,8	100,4	96,0
<b>III квартал</b>	105663,3	106,2	96,2
<b>Январь-сентябрь</b>	316115,9		95,8
Октябрь	37047,5	104,1	99,0
Ноябрь	36820,4	98,6	96,6
Декабрь	43952,9	118,4	97,0
<b>IV квартал</b>	117820,8	110,3	97,5
<b>Январь-декабрь</b>	433936,7		96,2

## ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН И ТАРИФОВ

### Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению

на конец периода, в процентах к предыдущему периоду

	Все товары и услуги	В том числе на		
		продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
<b>2021г.</b>				
Январь	100,5	101,3	100,6	99,2
Февраль	100,8	101,7	100,6	100,1
<b>2020г.</b>				
Январь	100,2	100,8	100,2	99,6
Февраль	100,6	101,2	100,0	100,7
Март	100,4	100,9	100,5	99,7
<b>I квартал</b>	101,4	103,2	100,4	100,8
Апрель	100,6	100,8	100,5	100,5
Май	100,4	100,1	99,8	101,6
Июнь	100,2	100,0	100,3	100,4
<b>II квартал</b>	101,4	101,9	100,7	101,7
Июль	100,2	99,9	100,4	100,4
Август	99,9	99,5	100,3	99,7
Сентябрь	99,7	99,4	100,4	98,9
<b>III квартал</b>	100,3	99,3	100,8	100,6
Октябрь	100,1	100,5	100,4	99,3
Ноябрь	100,6	101,4	100,1	100,6
Декабрь	100,9	101,2	100,4	101,4
<b>IV квартал</b>	100,6	101,2	101,0	99,4

### ДЕМОГРАФИЯ

На 1 января 2021г. численность населения составила 1687,6 тыс. человек и по сравнению с 1 января 2020г. увеличилась на 13,0 тыс. человек.

## Показатели естественного движения населения

	Январь 2021г.			Справочно январь 2020г.		
	всего	на 1000 населения	в % к соответствующе- му периоду преды- дущего года	всего	на 1000 населения	в % к соответствующе- му периоду преды- дущего года.
Родившихся, человек	1488	10,4	89,1	1670	11,8	90,3
Умерших, человек	1200	8,4	125,9	953	6,7	97,4
из них детей в возрасте до 1 года	7	4,1 <sup>1)</sup>	140,0	5	2,9 <sup>1)</sup>	83,3
Естественный прирост, убыль (-), человек	288	2,0	40,2	717	5,1	82,2
Браков, единиц	709	4,9	115,8	612	4,3	143,3
Разводов, единиц	605	4,2	81,6	741	5,2	124,1

<sup>1)</sup> На 1000 родившихся живыми

### 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка.

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

Объект оценки представляет собой:

- Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 287 943 м3);

- Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 189 840 м3).

Поэтому оценщик объект оценки относит к сегменту рынка – рынок сыпучих материалов (грунта – песка).

### 8.3. 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.

Объектом оценки является:

- Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 287 943 м3);

- Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 189 840 м3).



Оценщик проводит анализ рынка сыпучих материалов (грунта – песка), сопоставимых с объектом оценки.

В ходе анализа рынка были выявлены следующие объекты – грунт (песок), предложенный к продаже:

Адрес, местоположение	Стоимость за куб.м., руб.	Источник информации
Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 111	125	<a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/predlozheniya_uslug/scheben_pesokgruntchernozemnavoz_2012776632">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/predlozheniya_uslug/scheben_pesokgruntchernozemnavoz_2012776632</a>
Тюменская область, Ханты-Мансийск	140	<a href="https://pesok-schebenka.ru/hanty-mansijsk/kontakty">https://pesok-schebenka.ru/hanty-mansijsk/kontakty</a>
Тюменская область, Нефтеюганск	130	<a href="https://surgut.flagma.ru/pesok-torf-shcheben-nefteyuganske-o2542029.html">https://surgut.flagma.ru/pesok-torf-shcheben-nefteyuganske-o2542029.html</a>
<i>Среднее значение</i>	131,67	

Диапазон среднерыночной стоимости (округленно) на дату проведения оценки объектов, сопоставимых с объектом оценки, составляет: 125 – 140 рублей за куб.м. Среднерыночная цена составляет 131 рубль 67 копеек за куб.м.

Итоговое значение может отличаться от приведенного выше среднего значения, за счет введения ряда корректировок.

#### **8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Диапазон среднерыночной стоимости (округленно) на дату проведения оценки объектов, сопоставимых с объектом оценки, составляет: 125 – 140 рублей за куб.м. Среднерыночная цена составляет 131 рубль 67 копеек за куб.м.

Итоговое значение может отличаться от приведенного выше среднего значения, за счет введения ряда корректировок.

#### **Источники информации:**

1. Информация о социально-экономическом положении России за январь-февраль 2021 года. Данные сайта: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OEAZ1gJW/osn-02-2021.pdf>;

2. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-феврале 2021 года. Данные сайта: [https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/f9sHS4di/25019\\_02\\_2021.pdf](https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/f9sHS4di/25019_02_2021.pdf).

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (п. 20 ФСО №1).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

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

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

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

На доходном подходе основаны:

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

(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2006 г.).

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

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

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

На затратном подходе основаны:

- Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб.м., 1 кв.м., 1 место и пр.
- Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты) заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат.

- Сметный метод заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.
- Индексный метод заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.  
(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2006 г.).

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

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

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнительного анализа сделок (метод количественных корректировок),
- метод оценки на основе соотношения дохода и цены продажи, метод моделирования рынка  
(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2006 г.),
- метод корреляционно-регрессионного анализа,
- метод анализа иерархий,

## **9.2. Выбор подходов и методов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки**

Согласно ФСО №1 п. 20 оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Также затратный подход включает в себя такую процедуру как определение стоимости земельного участка, которая в конечном итоге прибавляется к стоимости улучшений земельного участка.

Таким образом, **расчет с применением затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящей оценки не используется.**

**Сравнительный подход** применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.13 ФСО №1).

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

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка.

При анализе рынка выявлены предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту, что позволяет применить сравнительный подход.

**В рамках сравнительного подхода в настоящей оценке используется метод количественных корректировок.**

**Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.16 ФСО №1).

Применительно к объектам доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду.

Таким образом, **расчет с применением доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящей оценки не используется.**

**Вывод:** Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете применяется сравнительный подход.

### 9.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

#### **Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода**

Сравнительный подход заключается в определении стоимости объекта по ценовой информации об аналогичных объектах и реализуется в методах прямого количественных корректировок и метода оценки на основе соотношения дохода и цены.

Оцениваемый объект представляет собой грунт (песок). Для определения рыночной стоимости в качестве объектов-аналогов берутся аналогичные объекты, как и объект оценки.

Для оцениваемого объекта подобрано достаточное количество аналогов, вследствие чего целесообразно применить метод прямого сравнения.

В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет Оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

**В рамках сравнительного подхода для определения стоимости объекта оценки используется метод прямого сравнения (метод количественных корректировок).**

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

Для определения стоимости оцениваемого объекта применяется следующая последовательность операций:

1. Выбор и установление цены аналогов.
2. Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки.
3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.
5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.
6. Анализ достаточности и достоверности информации.
7. Заключение по сравнительному подходу.

#### **Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов**

##### **1. Выбор и установление цены аналогов.**

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

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

При подборе объектов-аналогов Оценщику необходимо учитывать как можно больше ценообразующих факторов, с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать

---

объекты-аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

В качестве объектов-аналогов, был выбран грунт (песок), сопоставимый с Объектом оценки.

К каждому объекту-аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, не требующие корректировок.

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

**Выбор объектов-аналогов для объекта оценки**

Таблица 9.3.1

<b>Характеристики</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Наименование объекта	Грунт (песок)	Грунт (песок)	Грунт (песок)
Месторасположение	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 111	Тюменская область, Ханты-Мансийск	Тюменская область, Нефтеюганск
Контактные данные	89505029424	Данные отсутствуют	89128166690; 83462666690
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/predlozheniya_uslug/schebenpesokgruntchernozemnavoz_2012776632">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/predlozheniya_uslug/schebenpesokgruntchernozemnavoz_2012776632</a>	<a href="https://pesok-schebenka.ru/hanty-mansijsk/kontakty">https://pesok-schebenka.ru/hanty-mansijsk/kontakty</a>	<a href="https://surgut.flagma.ru/pesok-torf-shcheben-nefteyuganske-o2542029.html">https://surgut.flagma.ru/pesok-torf-shcheben-nefteyuganske-o2542029.html</a>
Стоимость за 1 куб.м., руб.	125	140	130
Дата предложения	15.03.2021	25.03.2021	10.03.2021
Условия продажи	Обычные	Обычные	Обычные
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности

*Копии источников информации представлены в приложении к настоящему Отчету.*

---

---

## **2. Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки**

*Единицей сравнения являются цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения (Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости»)*

За единицу сравнения принята стоимость 1 куб.м. грунта (песка).

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- качество передаваемых прав на имущество;
- условия оплаты (наличные средства, векселя и т.п.);
- дата предложения к продаже;
- местоположение и окружение.

## **3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

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



**Сравнительный анализ объекта-оценки и каждого объекта-аналога**

Таблица 9.3.2

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Характер и степень отличий аналогов от объекта оценки
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Условия рынка	Дата оценки 25 марта 2021г.	15.03.2021	25.03.2021	10.03.2021	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Местоположение	на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский; на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 111	Тюменская область, Ханты-Мансийск	Тюменская область, Нефтеюганск	Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки сопоставимо. Введения корректировки не требуется.

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

Для приведения объектов-аналогов к объекту оценку Оценщиком рассчитаны корректировки. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за кубический метр. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование и другие уместные характеристики.

##### **Корректировка на передаваемые имущественные права**

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Корректировка вводится при отяжелении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Состав передаваемых прав объекта оценки и объектов-аналогов – право собственности.

Корректировка вводится в размере **0% или 1,00**.

##### **Корректировка на условия финансирования**

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Условия финансирования объекта оценки и подобранных объектов-аналогов идентичны.

Корректировка вводится в размере **0% или 1,00**.

##### **Корректировка на условия рынка**

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

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

Корректировка на дату продажи вводится в размере **0% или 1,00**.

##### **Корректировка на местоположение**

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

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

В данном случае местоположение подобранных объектов-аналогов и объекта оценки сопоставимо, все объекты расположены в одном автономном округе.

Корректировка вводится в размере **0% или 1,00**.

Корректировка на прочие факторы не требуется, объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом.

**5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости**

Таблица 9.3.3

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Грунт (песок)	Грунт (песок)	Грунт (песок)	Грунт (песок)
Месторасположение	на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский; на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 111	Тюменская область, Ханты-Мансийск	Тюменская область, Нефтеюганск
Источник информации	Заказчик	<a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/predlozheniya_uslug/schebenpesokgruntchernozeonav_oz_2012776632">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/predlozheniya_uslug/schebenpesokgruntchernozeonav_oz_2012776632</a>	<a href="https://pesok-schebenka.ru/hanty-mansijsk/kontakty">https://pesok-schebenka.ru/hanty-mansijsk/kontakty</a>	<a href="https://surgut.flagma.ru/pesok-torf-shcheben-nefteyuganske-o2542029.html">https://surgut.flagma.ru/pesok-torf-shcheben-nefteyuganske-o2542029.html</a>
Контактные данные	-	89505029424	Данные отсутствуют	89128166690; 83462666690
Стоимость за 1 куб.м., руб.	-	125	140	130
Дата предложения	Дата оценки 25 марта 2021г.	15.03.2021	25.03.2021	10.03.2021
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	125	140	130
Условия продажи	-	обычные	обычные	обычные
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб.	-	125	140	130
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права	-	1,00	1,00	1,00

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб.	-	125	140	130
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки	-	125	140	130
Весовые коэффициенты	-	1/3	1/3	1/3
Стоимость 1 куб.м. объекта оценки, руб.	131,67			

*\*размер весовых коэффициентов определяется экспертно с учетом количества и качества принятых в результате оценки допущений.*

*При выборе весовых коэффициентов для согласования стоимости объекта оценки оценщиком приняты одинаковые доли для объектов-аналогов. По мнению оценщика, все объекты-аналоги одинаково сопоставимы с объектом оценки по всем характеристикам.*

Таким образом, стоимость объекта оценки – Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 287 943 м<sup>3</sup>) на дату оценки 25 марта 2021г., составляет:  
287 943 м<sup>3</sup> \* 131,67 руб. = 37 913 455 руб.

Стоимость объекта оценки – Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объём грунта 189 840 м<sup>3</sup>) на дату оценки 25 марта 2021г., составляет:  
189 840 м<sup>3</sup> \* 131,67 руб. = 24 996 233 руб.

## 6. Анализ достаточности и достоверности информации.

Для определения достаточности выборки Оценщик использовал коэффициент вариации, который применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $\nu$ ) производится по формуле:

$$\nu = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\% \quad (9.3.1)$$

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{ср}})^2}{n-1}} \quad (9.3.2)$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки;

$n$  - количество элементов выборки;

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

Расчет коэффициента вариации ( $\nu$ ) производится по формуле 9.3.1.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле 9.3.2.

### Расчет коэффициента вариации

Таблица 9.3.4

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м. ( $P_i$ )	Среднее значение, руб./кв.м. ( $P_{\text{ср}}$ )	$\sigma$ , руб./кв.м.	$\nu$ , %
Объект – аналог №1	125	131,67	8	6%
Объект – аналог №2	140			
Объект – аналог №3	130			

**Рассчитанный коэффициент вариации составляет 6%.**

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33% (Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2012).

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

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

**Данная информация является достаточной.**

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 66-ФЗ: «В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

**Отклонение в цене предложения от среднего значения выборки**

Таблица 9.3.5

Наименование	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб./кв.м.	Отклонение от среднего значения, %
Объект – аналог №1	125	131,67	5
Объект – аналог №2	140		-6
Объект – аналог №3	130		1

Отклонение в цене предложения 1 кв.м. от среднего значения выборки не превышает 20% - уровень существенности, установленный НК РФ.

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

На случай если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

**У Оценщика нет оснований считать данную информацию не достоверной.**

**Заключение по сравнительному подходу**

Стоимость объекта оценки – Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 287 943 м3), рассчитанная в соответствии со сравнительным подходом, на дату оценки 25 марта 2021г., составляет:

**37 913 455**

**(Тридцать семь миллионов девятьсот тринадцать тысяч четыреста пятьдесят пять) рублей.**

Стоимость объекта оценки – Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 189 840 м3), рассчитанная в соответствии со сравнительным подходом, на дату оценки 25 марта 2021г., составляет:

**24 996 233**

**(Двадцать четыре миллиона девятьсот девяносто шесть тысяч двести тридцать три) рубля.**

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

*Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов (п.8к ФСО №3).*

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Ниже приведены результаты применяемых подходов анализа стоимости объектов:

Объект оценки – Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 287 943 м3)

Затратный подход	Обосновано не применялся
Сравнительный подход	37 913 455 руб.
Доходный подход	Обосновано не применялся

Объект оценки – Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 189 840 м3)

Затратный подход	Обосновано не применялся
Сравнительный подход	24 996 233 руб.
Доходный подход	Обосновано не применялся

### 10.1. Описание процедуры согласования

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости не является формальным актом и включает следующие основные этапы:

1. Анализ полноты и достоверности используемой для каждого подхода исходной информации.
2. Ранжирование примененных подходов оценки по критериям:
3. Определение ограничений оценки стоимости сверху и снизу.
4. Сопоставление полученного диапазона стоимости с данными по оценке погрешностей метода оценки, а также с другими дополнительными данными.
5. Принятие экспертного решения.

Рыночная стоимость при оценке объекта представляет достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены, или каких - либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Для проведения стоимостной экспертизы используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры стоимости. МАИ реализуется в следующей последовательности:

1. Строится обратно симметричная матрица для выявленной приоритетности установленных критериев путем их пропорционального сравнения.

Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , которая оценивается по шкале относительной важности от 1 до 9. Оценки имеют следующий смысл:

## Шкала относительной важности

Таблица 10.1.1.

Интенсивность относительной важности	Определение
0	Несравнимы
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями
Обратные величины приведенных чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел, то при сравнении второго вида деятельности с первым получится обратная ему величина

2. Выбор критериев ранжирования и определение веса каждого критерия:

В качестве критериев ранжирования выделяют следующие параметры:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие достоверной информации для реализации метода;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Вес каждого критерия определяется по формуле среднего геометрического:

$$WK_a = \sqrt[n]{\prod a_{ij}} \quad (10.1.1)$$

где:  $WK_a$  – вес каждого критерия;

$n$  – количество критериев;

$\prod a_{ij}$  - произведение критериев  $i$ -ой строки  $j$ -ого столбца.

3. Расчет веса нормирования, который представляет собой итоговое значение весомости каждого критерия.

$$WN_a = \frac{WK_a}{\sum WK} \times 100\% \quad (10.1.2)$$

где:  $WN_a$  – нормированный вес критерия, %;

$WK_a$  – вес каждого критерия;

$\sum WK$  – сумма веса всех критериев.

Описанная процедура повторяется при расчете весов подходов к оценке по каждому критерию ( $WP_a$ ).

4. Расчет итоговых весов каждого подхода к оценке.

Итоговые веса равны сумме произведения весов ценообразующих критериев и соответствующих им весов по каждому критерию. Расчет производится по формуле:



$$WI_n = \sum(WN_a \times WP_a) \quad (10.1.3)$$

где:  $WI_n$  - итоговый вес подхода, %.

$WN_a$  – нормированный вес критерия, %;

$WK_a$  – вес подхода по каждому критерию, %;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается суммированием произведения значений стоимости объекта оценки, полученной в рамках каждого подхода, на соответствующий вес подхода.

$$PC = \sum(WI_n \times C_i) \quad (10.1.4)$$

где:  $PC$  – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$WI_n$  - итоговый вес подхода, %.

$C_i$  – стоимость объекта оценки, полученная в рамках  $i$  подхода, руб.

## 10.2. Обоснование выбора использования весов

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

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

### Заключение о величине рыночной (итоговой) стоимости объекта оценки

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

Рыночная стоимость объекта оценки – Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 63 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 287 943 м3) на дату оценки 25 марта 2021г., составляет:

**37 913 455**

**(Тридцать семь миллионов девятьсот тринадцать тысяч четыреста пятьдесят пять) рублей.**

Рыночная стоимость объекта оценки – Материальные запасы (грунт), местоположение: на км 96 автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский (объем грунта 189 840 м3) на дату оценки 25 марта 2021г., составляет:

**24 996 233**

**(Двадцать четыре миллиона девятьсот девяносто шесть тысяч двести тридцать три) рубля.**

Отчет составил Оценщик:

\_\_\_\_\_ Соловьева Н.В.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЕ

### 11.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Копия Протокола № 3 заседания Технического совета при Департаменте дорожного хозяйства и транспорта Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 20 октября 2020 года, 16:00;
- Копия материалов геодезической съёмки остатков грунта в карьере «73-ий километр» от 28.08.2020;
- Копия материалов геодезической съёмки остатков грунта в карьере «106-ой километр» от 28.08.2020.

### 11.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.

На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

### 11.3. Ссылки на источники информации:

Ссылки на источники информации, используемой в отчете, которые позволяют делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки, указаны по тексту в соответствующих разделах отчета, а так же приложены копии материалов и распечаток в Приложении 11.5 «Копии источников информации».

### 11.4. Основные понятия, используемые в отчете об оценке

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

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

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

**Цель оценки.** Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. (ФСО № 2)

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п.8 ФСО № 1).

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

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

**Отчет об оценке** представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (ФСО № 3).

**Объект оценки.** К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

**Рыночная стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

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

#### **Частные случаи рыночной стоимости:**

При определении стоимости объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки определяется **инвестиционная стоимость**

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения на открытом рынке не обязателен (п.7 ФСО №2).

При определении стоимости, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества, определяется **ликвидационная стоимость**.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (п.8 ФСО №2).

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

**Собственность.** Юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

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

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

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7, ФСО № 1).

**Допущения** - это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными. Все оценки в какой-то степени зависят от принятия допущений. В частности: Определение Рыночной стоимости включает в себя допущения, принимаемые для того, чтобы гарантировать непротиворечивость подходов; Оценщик может столкнуться с необходимостью принятия дальнейших допущений в отношении фактов, которые не могут быть известными, или фактов, которые можно было бы установить.

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

- клиентами (например, там, где Оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);

---

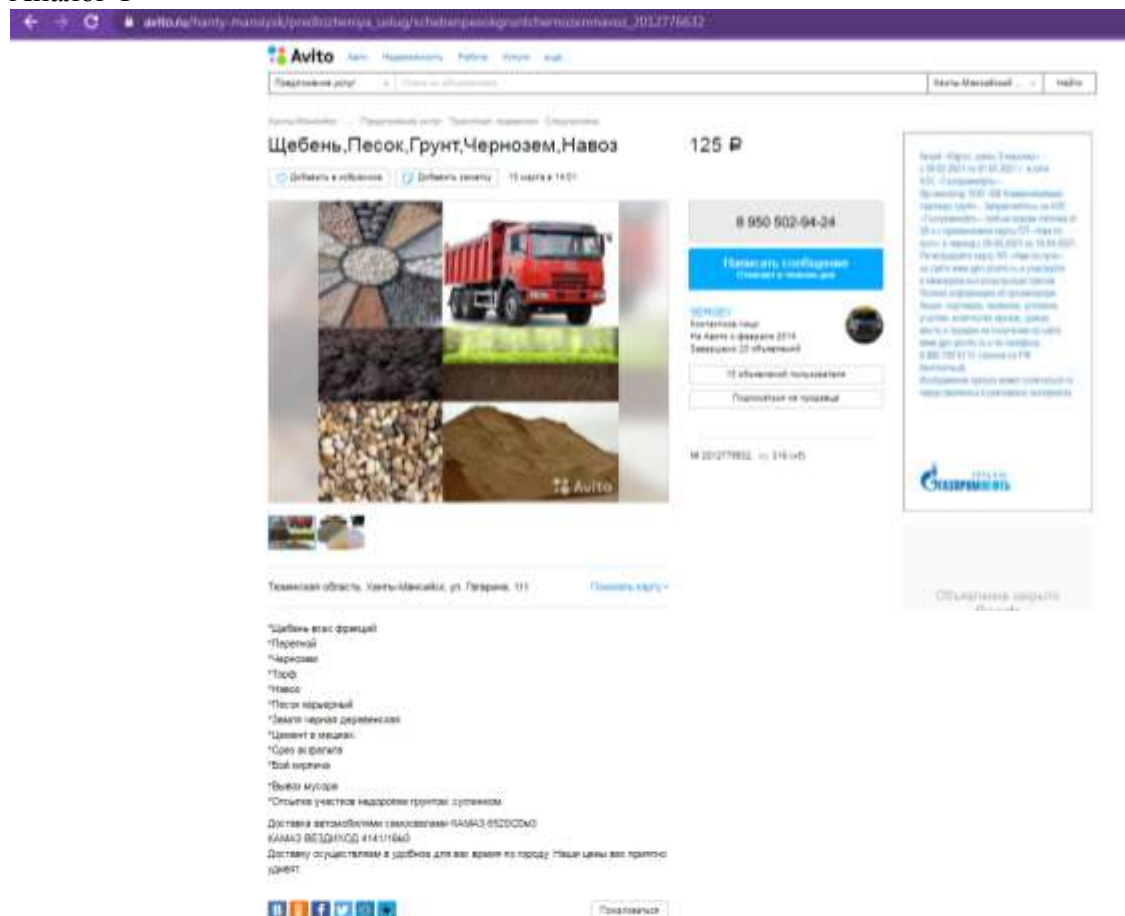
- самим Оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь Отчет об оценке или какую-либо его часть либо сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться) местным законодательством.

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (п.5, ФСО 1).

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6, ФСО №1).

## 11.5. Копии источников информации

### Аналог 1



Avito

Щебень, Песок, Грунт, Чернозем, Навоз 125 Р

950 502-94-24

Позвоните, чтобы узнать подробности

ЩЕБЕНЬ  
 Песчаный грунт  
 На Авито с февраля 2014  
 Завершено 27 объявлений

10 минут в 140°

Техническая область, Уфа-Масляный, ул. Гагарина, 111

- \*Щебень всех фракций
- \*Песчаный
- \*Чернозем
- \*Грунт
- \*Навоз
- \*Песок карьерный
- \*Земля карьерная деревянная
- \*Цемент в мешках
- \*Соло в биг-бэгах
- \*Вой черная
- \*Вой белый
- \*Отсыпка участков надорожной трассы: асфальтом

Доставка автомобильными самосвалами КАМАЗ, БЕЛАЗ  
 КАМАЗ ВЕДЛИНГОД 4141/1640  
 Доставка осуществляем в рабочие дни для всех видов пород. Наши цены все приятно удивят.


Позвоните

[https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/predlozheniya\\_uslug/schebenpesokgruntchernozemnavoz\\_2012776632](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/predlozheniya_uslug/schebenpesokgruntchernozemnavoz_2012776632)

## Аналог 2



### Карьерный песок

ПЕСОК	ЦЕНА ЗА М3, РУБ.
<p data-bbox="558 443 750 470">Песок карьерный</p> 	<p data-bbox="1181 448 1252 470">140.00</p>



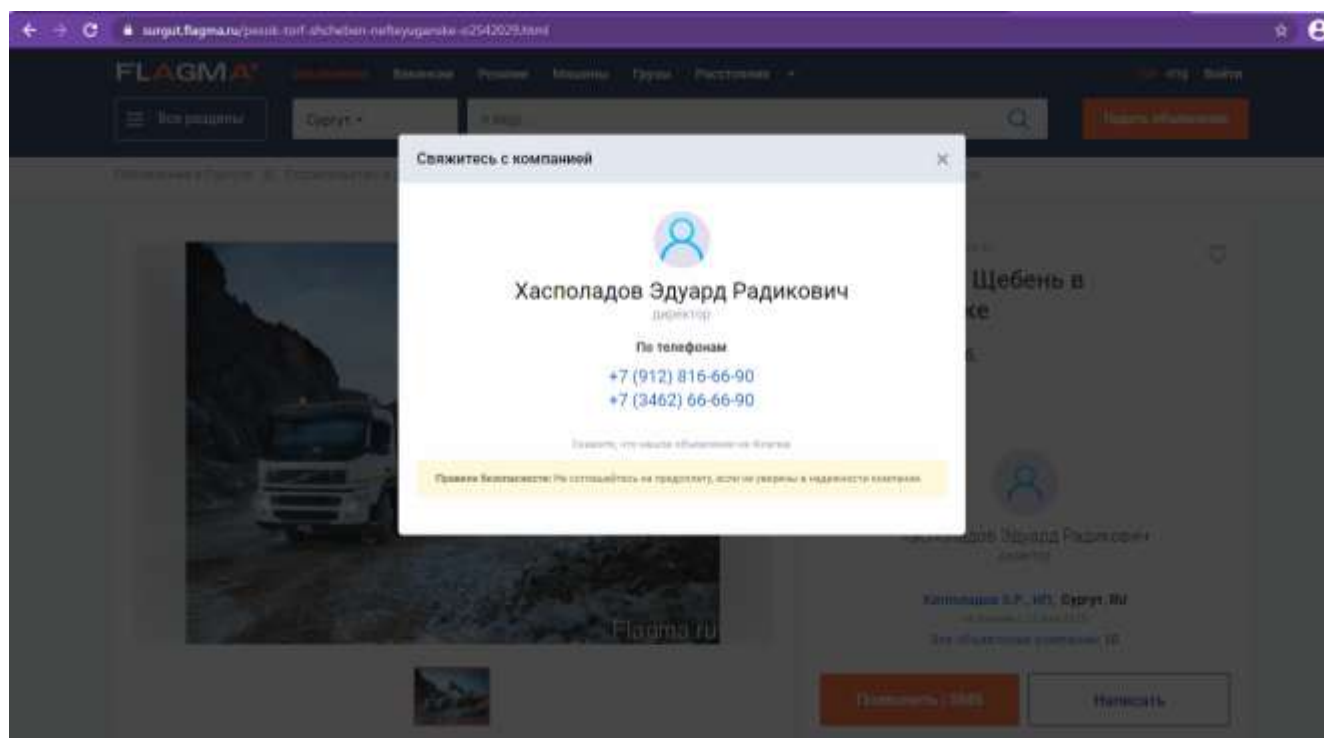
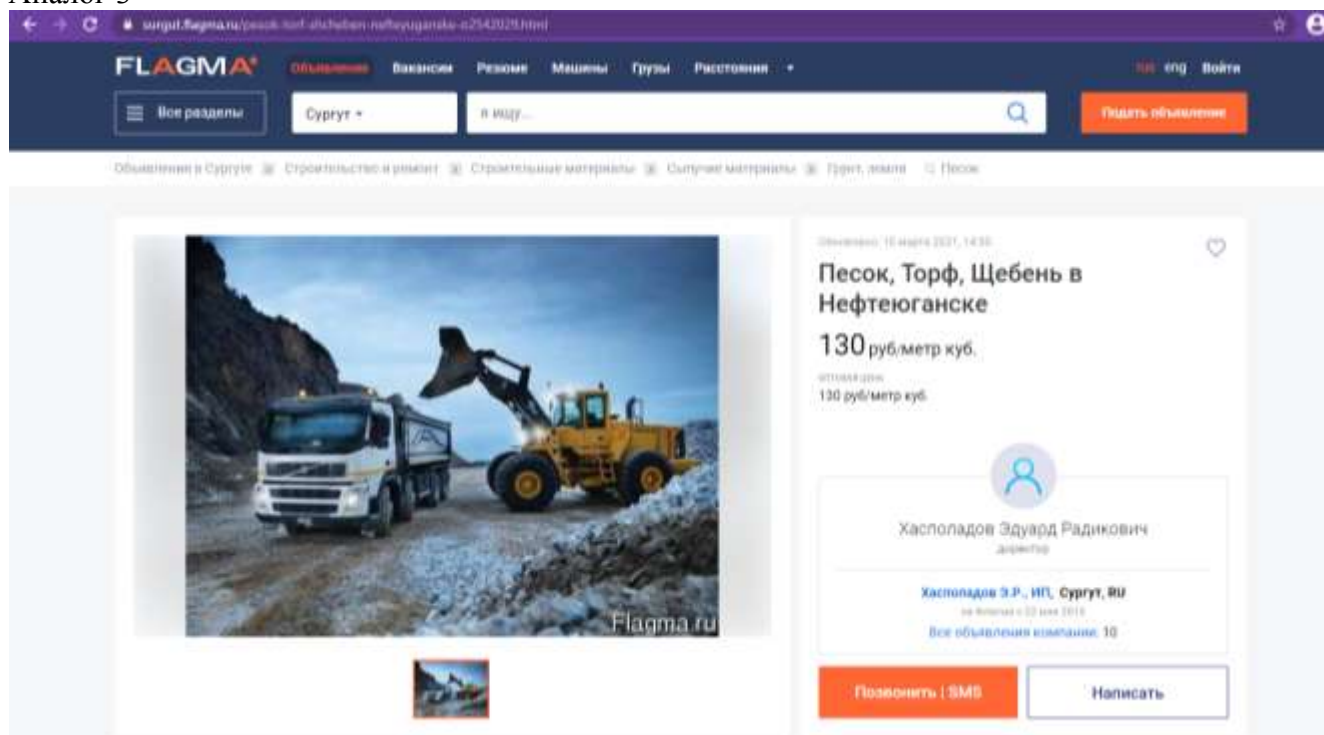
Карьерный песок обычно добывается на открытой местности, где показатели его месторождения находятся на высоком уровне.

Для его эксплуатации используются грузовые машины и тракторы, которые дают возможность получать данное вещество в огромных количествах.

В среднем, размер такой песчинки колеблется в пределах 1-3 миллиметра, что делает ее на порядок

<https://pesok-schebenka.ru/hanty-mansijsk/pesok>

### Аналог 3



<https://surgut.flagma.ru/pesok-torf-shcheben-nefteyuganske-o2542029.html>







**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Соловьева Наталья Владимировна**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 720400100280**  
*(ИНН)*

**включен в реестр членов ROO:**  
**28 ноября 2007 года, регистрационный № 001660**

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

**Выдано 22 июля 2020 года**

Президент  Ю.В. Козырь

0000625 \*

ОИД-ИНТ ГРАФЪ, г. Москва, 2007 г., тиражи 5

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7591R/776/02219/0**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7591R/776/02219/0 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** оценщик Соловьева Наталья Владимировна  
Адрес регистрации: г. Тюмень, ул. Широтная д. 29 корпус 3 кв. 48

**Объект страхования:** А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «28» ноября 2020г. и действует до «27» ноября 2021г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»  
Тюменский филиал

Исполнительный директор Давыдов А.А.

Страхователь:

/Соловьева Н.В./

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень, «18» ноября 2020 г.



ДЕПАРТАМЕНТ ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА И ТРАНСПОРТА  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

ПРОТОКОЛ № 3  
заседания Технического совета при Департаменте  
дорожного хозяйства и транспорта Ханты-Мансийского  
автономного округа – Югры

г.Ханты-Мансийск  
Депдорхоз и транспорта Югры, каб. 401

«20» октября 2020 года  
16:00

**Председатель:**

Гребешок Константин Сергеевич директор Департамента дорожного хозяйства и транспорта Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

**Секретарь:**

Иноземцева Мария Сергеевна эксперт отдела мониторинга строительства, реконструкции и сохранности автомобильных дорог Департамента дорожного хозяйства и транспорта Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

**Члены технического совета:**

Солнова Ольга Владимировна первый заместитель директора Департамента дорожного хозяйства и транспорта Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Валеев Анатолий Семенович начальник управления транспорта Департамента дорожного хозяйства и транспорта Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Снигирева Ирина Михайловна заместитель начальника управления дорожного хозяйства – начальник отдела формирования программ дорожных работ Департамента дорожного хозяйства и транспорта Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Зюбин  
Александр  
Александрович

заместитель начальника управления экономики и развития – начальник отдела экономики на транспорте Департамента дорожного хозяйства и транспорта Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Белоножко  
Дмитрий Вячеславович

начальник отдела мониторинга строительства, реконструкции и сохранности автомобильных дорог Департамента дорожного хозяйства и транспорта Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

**Приглашенные:**

Аксёнов  
Сергей Васильевич

директор казенного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Управление автомобильных дорог»

Жукова  
Марина Валентиновна

главный бухгалтер казенного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Управление автомобильных дорог»

Распопова  
Татьяна Александровна

начальник отдела имущественных отношений казенного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Управление автомобильных дорог»

Лымарева  
Ирина Анатольевна

начальник производственно-технического отдела казенного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Управление автомобильных дорог»

Блашков  
Андрей Анатольевич

начальник отдела строительного контроля и реализации проектов казенного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Управление капитального строительства»

Григорьева  
Марина Леонидовна

начальник планово-экономического отдела казенного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Управление капитального строительства»

**1. Об утверждении заключений по списанию объектов незавершенного строительства:**

- «Реконструкция здания по ул. Мира 108 в г. Ханты-Мансийске под размещение «Регионального навигационного - информационного центра Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

- «Инженерное обеспечение к существующим объектам, ул. Коминтерна (дорога), г. Ханты-Мансийск».

---

Блашков, Гребешок, Солнова, Валеев, Снигирева

**Решили:**

1.1. Отметить, что согласно информации, представленной казенным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Управление капитального строительства» (далее – КУ «Управление капитального строительства»), в бухгалтерском учете КУ «Управление капитального строительства» числятся затраты по незавершенному строительством объекту «Реконструкция здания по ул. Мира 108 в г. Ханты-Мансийске под размещение «Регионального навигационно-информационного центра Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (далее – Объект) объекту в размере 3 912 487,15 рублей. Данные затраты переданы на баланс КУ «Управление капитального строительства» Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ) вместе с документацией на дальнейшее проектирование Объекта.

По Объекту утверждено задание на проектирование 13.09.2013. Проектно-изыскательские работы не выполнялись.

Согласно п. 3 протокола совещания от 10.06.2014 «О рассмотрении вопросов получения субсидии Российской Федерации на оснащение оборудования центра обработки вызовов (далее - ЦОВ) и размещения ЦОВ системы обеспечения вызова экстренных оперативных служб по единому номеру «112» в «Административном здании ГИБДД УВД ХМАО» по адресу г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д.108 Департаменту управления делами Губернатора автономного округа поручено организовать капитальный ремонт здания, сменив титул «реконструкция» на «капитальный ремонт» и обеспечить соответствие помещений «Административном здании ГИБДД УМВД ХМАО» требованиям, предъявляемым МЧС России к ЦОВ Системы-112, а также требованиям

Систем ГЛОНАСС, АСУ и фотовидеорегистрации ГИБДД, «Безопасный город».

В соответствии п. 7 решения рабочего совещания от 23.08.2014 «О рассмотрении вопросов получения субсидий Российской Федерации на оснащение оборудования ЦОВ и размещения ЦОВ системы обеспечения вызова экстренных оперативных служб по единому номеру «112» в «Административном здании ГИБДД УВД ХМАО» основным исполнителем по вопросу определения предприятия, обеспечивающего работу дежурно-диспетчерского персонала ЦОВ Системы-112, РНИС ГЛОНАСС, ГИБДД УМВД, эксплуатацию и техническое обслуживание технических средств АПК Системы-112 назначен Департамент гражданской защиты автономного округа.

Постановлением Правительства автономного округа от 20.11.2015 № 421-п Объект исключен из государственной программы автономного округа «Развитие транспортной системы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2014 - 2020 годы». Также, Объект отсутствует в государственной программе «Современная транспортная система», утвержденной постановлением Правительства автономного округа от 05.10.2018 № 354-п (далее – Программа).

По своему назначению объект не соответствует задачам, решаемым Программой, в связи с чем, включение его в Программу для дальнейшей реализации нецелесообразно.

Учитывая назначение Объекта, целесообразно получить соответствующее заключение от Департамента гражданской защиты автономного округа и Департамента информационных технологий и цифрового развития автономного округа.

1.2. Отметить, что по информации КУ «Управление капитального строительства» в бухгалтерском учете КУ «Управление капитального строительства» числятся затраты незавершенного строительством объекта «Инженерное обеспечение к существующим объектам, ул. Коминтерна (дорога), г. Ханты-Мансийск» (далее – объект) в размере 7 560 251,78 рублей. В настоящее время документация утрачена и восстановлению не подлежит.

По своему назначению и местоположению объект является инженерным обеспечением к автодороге местного значения,



потенциальным владельцем объекта, при завершении его строительством, может быть муниципальное образование г. Ханты-Мансийск.

По информации КУ «Управление капитального строительства», в настоящее время потребность муниципального образования г. Ханты-Мансийск в реализации объекта отсутствует.

Следует отметить, что начиная с 2019 года автономный округ является участником национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» (далее – Национальный проект), в том числе в реализации Национального проекта участвует муниципальное образование г. Ханты-Мансийск в составе улично-дорожной сети Ханты-Мансийской городской агломерации.

Мероприятия Национального проекта по территории г. Ханты-Мансийска реализуются в соответствии с Программой дорожной деятельности – Региональным проектом «Дорожная сеть», направлены на приведение автомобильных дорог местного значения г. Ханты-Мансийска в нормативное состояние, и не предполагают реализацию мероприятий по инженерному обеспечению автомобильных дорог.

Объект отсутствует в Программе. По своему назначению объект не соответствует задачам, решаемым Программой и Национальным проектом, в связи с чем, включение его в Программу для дальнейшей реализации нецелесообразно.

Учитывая, что объект является объектом местного значения рекомендуется получить соответствующее заключение о списании объекта незавершенного строительства от потенциального владельца – администрации г. Ханты-Мансийска.

1.3. Управлению транспорта Департамента дорожного хозяйства и транспорта автономного округа направить письмо в КУ «Управление капитального строительства» об отсутствии объекта «Реконструкция здания по ул. Мира 108 в г. Ханты-Мансийске под размещение «Регионального навигационного - информационного центра Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» в Программе, а также о нецелесообразности реализации и включения данного объекта в Программу.

**Срок: до 6 ноября 2020 года**

1.4. Управлению дорожного хозяйства Департамента дорожного хозяйства и транспорта автономного округа направить в КУ «Управление капитального строительства» письмо об отсутствии объекта «Инженерное обеспечение к существующим объектам, ул. Коминтерна (дорога), г. Ханты-Мансийск» в Программе, а также о нецелесообразности реализации и включения данного объекта в Программу.

**Срок: до 6 ноября 2020 года**

**2. Утверждение технического задания на разработку предпроектной документации (обоснование инвестиций) на строительство объекта: «Автомобильная дорога пгт. Куминский – граница Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Свердловской области».**

Лымарева, Гребешок, Солнова, Аксёнов

**Решили:**

2.1. Отметить, что в целях реализации соглашения между Правительством Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Правительством Свердловской области о содействии развитию межрегионального транспортного сообщения от 07.06.2019 № 93 подготовлен проект технического задания на разработку предпроектной документации (обоснование инвестиций) на строительство объекта: «Автомобильная дорога пгт. Куминский – граница Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Свердловской области».

Разработка предпроектной документации (обоснования инвестиций) на строительство объекта: «Автомобильная дорога пгт. Куминский – граница Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Свердловской области» предусмотрена Программой.

Реализация проекта «Автомобильная дорога пгт. Куминский – граница Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Свердловской области» приведет к развитию современной транспортной инфраструктуры, созданию условий безопасности дорожного движения, увеличению протяженности сети автомобильных дорог общего пользования регионального значения на 25 км.

Кроме того, реализация межрегионального проекта обеспечит дополнительное сообщение между Ханты-Мансийским автономным округом – Югрой (п. Куминский), Свердловской областью (через г. Тавда) и Тюменской областью (через п. Нижняя Тавда).

Пояснительная записка прилагается (приложение 1 к Протоколу).

2.2. Казенному учреждению автономного округа «Управление автомобильных дорог» предусмотреть в техническом задании на разработку предпроектной документации (обоснование инвестиций) на строительство объекта: «Автомобильная дорога пгт. Куминский – граница Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Свердловской области» устройство на границе со Свердловской областью автоматического пункта весового и габаритного контроля транспортных средств, а также размещение объектов дорожного сервиса, в том числе, отвод земельных участков к проектируемым площадкам отдыха.

**Срок: до 30 октября 2020 года**

2.3. Департаменту дорожного хозяйства и транспорта автономного округа утвердить доработанное с учетом п. 2.2. Протокола техническое задание на разработку предпроектной документации (обоснование инвестиций) на строительство объекта: «Автомобильная дорога пгт. Куминский – граница Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Свердловской области».

**Срок: до 6 ноября 2020 года**

**3. О переводе объекта «Строительство автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский» из состава незавершенного строительства в материальные запасы.**

Лымарева, Жукова, Гребешок, Солнова

**Решили:**

3.1. Отметить, что на балансе Казенного учреждения автономного округа «Управление автомобильных дорог» числятся затраты на счете 110611000 (вложение в основные средства – недвижимое имущество) в сумме 80 771 313 руб. (в том числе переоценка, проведенная на 01.01.2003

– 14 177 299 руб.) по объекту: «Строительство автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский».

В соответствии с договорами строительного подряда от 17.12.1999 № 53 и от 04.04.2001 №72 ЗАО «Компания МТА» выполняла подряд на гидромеханизированные земляные работы для автодороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский», 22 км, 63 км, 77 км, 96 км, 127 км, 152 км.

Гидромеханизированные земляные работы выполнялись в период с 2000 по 2001 годы, но в разрез предмету договора работы приняты по актам приемки выполненных работ КС-2 и формами КС-3 (как строительно-монтажные работы), в которых в строке «Наименование строительства» было указано «Строительство автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский».

В связи с этим, в бухгалтерском учете затраты отнесены на капитальные вложения. Финансирование объекта осуществлялось за счет средств бюджета автономного округа, по строке «Строительство автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский».

В период проведения инвентаризации с 26.08.2020 по 28.08.2020 при осмотре объекта «Строительство автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск – Талинский», зафиксировано, что на участках дороги, расположенных в районе км 63 и км 96 автомобильной дороги г. Ханты-Мансийск – пгт. Талинка находится грунт (песок). Он не имеет прочной связи с землей, его можно переместить без ущерба его назначению, что также подтверждает то, что грунт (песок), не может быть отнесен к объекту незавершенного строительства (автомобильной дороге). Грунт (песок), находится на значительном отдалении от автомобильной дороги (за границами полосы отвода автомобильной дороги), является строительным материалом, находится в непроектном положении и состоянии, то есть не является конструктивным элементом автомобильной дороги.

Выполнена геодезическая инструментальная съемка грунта, объем грунта на карьере км 63 составляет 287 943 м<sup>3</sup>, на карьере км 96 составляет 189 840 м<sup>3</sup>, общий объем составляет 477 783 м<sup>3</sup>.

Пояснительная записка прилагается (приложение 2 к Протоколу).

3.2. Казенному учреждению автономного округа «Управление автомобильных дорог» направить в адрес Департамента дорожного хозяйства и транспорта автономного округа дополнительные материалы: договоры строительного подряда от 17.12.1999 № 53 и от 04.04.2001 № 72, геодезическую инструментальную съемку грунта.

**Срок: до 30 октября 2020 года**

3.3. Департаменту дорожного хозяйства и транспорта автономного округа после предоставления вышеуказанных материалов согласовать перевод затрат по объекту «Строительство автомобильной дороги «Ханты-Мансийск – Нягань» на участке «Ханты-Мансийск - Талинский» в состав материальных запасов.

**Срок: до 6 ноября 2020 года**

3.4. Казенному учреждению автономного округа «Управление автомобильных дорог»:

3.4.1. Заключение договора на оценку рыночной стоимости грунта.

**Срок: до 17 ноября 2020 года**

3.4.2. Оприходовать грунт в состав материальных запасов на основании отчета об оценке.

**Срок: до 25 ноября 2020 года**

3.4.3. Передать документы в бюджетное учреждение автономного округа «Центр имущественных отношений» для подготовки технического задания и проведения процедуры реализации материальных запасов.

**Срок: до 1 декабря 2020 года**

Председатель технического совета,  
директор Департамента  
дорожного хозяйства и транспорта  
Ханты-Мансийского  
автономного округа – Югры

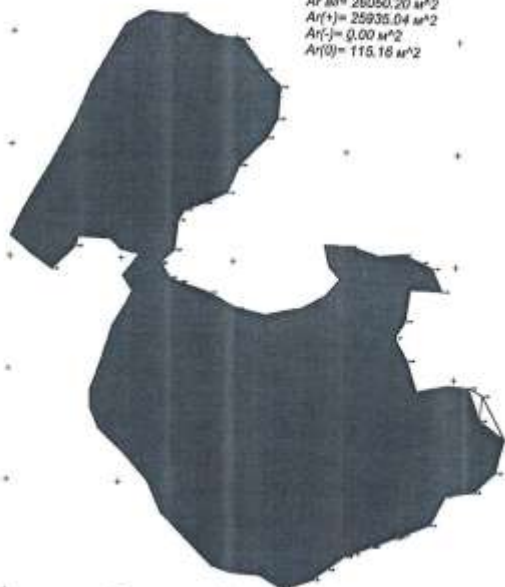


К.С. Гребешок

Секретарь технического совета

М.С. Иноземцева

Из-за отсутствия изыскательского ГРО, большой зловещности и отсутствии точных границ карьера для подсчета объемов использовались явно выраженные формы рельефа (остатки штабеля). Для более подробной съемки требуются шурфы и точное определение границ карьера.



$V(+)= 246179 \text{ м}^3$   
 $V(-)= 0 \text{ м}^3$   
 $A_{\text{г.м}}= 26050,20 \text{ м}^2$   
 $A_{\text{г.н}}= 25935,04 \text{ м}^2$   
 $A_{\text{г.л}}= 0,00 \text{ м}^2$   
 $A_{\text{г.0}}= 115,18 \text{ м}^2$

$V(+)$  общая =  $287943 \text{ м}^3$   
 $V(-)$  общая =  $0 \text{ м}^3$

$V(+)= 41764 \text{ м}^3$   
 $V(-)= 0 \text{ м}^3$   
 $A_{\text{г.м}}= 8068,35 \text{ м}^2$   
 $A_{\text{г.н}}= 8068,35 \text{ м}^2$   
 $A_{\text{г.л}}= 0,00 \text{ м}^2$   
 $A_{\text{г.0}}= 0,00 \text{ м}^2$



Система координат: Условная  
 Система высот: Условная

Геодезическая съемка остатков грунта в карьере "73-ий километр"

Выполнил: Татьяна В. М.

28.06.2020

