



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ЗСК-ЦЕНТР

Тюменская область, город Тюмень,
ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/б, каб. 12,
тел.: 8(3452) 59-30-35
e-mail: zsk-centr@mail.ru

ИНН/КПП 7202187724 / 720301001
Р/сч. № 40702810867100005036
в Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк
БИК 047102651 К/сч. 30101810800000000651

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор ООО «ЗСК-ЦЕНТР»

Соловьев М.Н.



ОТЧЕТ № 1334/21 об оценке объекта оценки

Объект оценки:	Земельный участок 11 322 кв.м. с кадастровым номером 86:07:0101004:5670, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п.Уньюган, Промышленный проезд,соор.2а
заявка на проведение оценочных работ:	№12 от 23.07.2021г.
Заказчик:	Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»
Исполнитель:	ООО «ЗСК-Центр»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата проведения оценки:	04 августа 2021г.
Дата составления Отчета:	04 августа 2021г.

Тюмень, 2021



Директору
БУ Ханты-Мансийского
автономного округа – Югры
«Центр имущественных отношений»
Талиповой Д.Э.

04 августа 2021г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №1334/21

В соответствии с Государственным контрактом №03-21 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 29.03.2021 г., Оценщик ООО «ЗСК-Центр» выполнил оценку рыночной стоимости объекта оценки:

Земельный участок 11 322 кв. м. с кадастровым номером 86:07:0101004:5670, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п.Уньюган, Промышленный проезд,соор.2а.

Рыночная стоимость и рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в год объекта оценки на дату оценки 04 августа 2021г., составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в год, руб.
1	Земельный участок 11 322 кв. м. с кадастровым номером 86:07:0101004:5670, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п.Уньюган, Промышленный проезд,соор.2а	11 933 000,00	20 300,00

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.

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

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в одном экземпляре.

С уважением,
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»

Соловьев Максим Николаевич





СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №1334/21	2
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	17
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	46



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i>	Земельный участок 11 322 кв.м. с кадастровым номером 86:07:0101004:5670, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п. Уньюган, Промышленный проезд, соор.2а	
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</i>	Наименование недвижимого имущества	Земельный участок
	Место расположения	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п. Уньюган, Промышленный проезд, соор.2а.
	Кадастровый номер	86:07:0101004:5670
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	под размещение хозяйства гсм, для иного использования
	Площадь, кв. м.	11322,00
	Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 20 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-50043558
<i>Имущественные права на объект недвижимости</i>	Собственность	
<i>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки.</i>	Для продажи – право собственности; Для сдачи в аренду - право аренды	
<i>Цель и задачи оценки:</i>	Определение рыночной стоимости/рыночной стоимости арендной платы объекта оценки	
<i>Предполагаемое использование результатов оценки (задачи) и связанные с этим ограничения</i>	<ul style="list-style-type: none"> Результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Контракта на оказание услуг по оценке. 	
<i>Вид определяемой стоимости</i>	Рыночная	
<i>Дата оценки</i>	04 августа 2021г.	
<i>Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки</i>	04 августа 2021г. – 04 февраля 2022 г.	
<i>Допущения, на которых основывается оценка:</i>	<ul style="list-style-type: none"> Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной. 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. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п.8, ФСО №1). Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки. 	



	<ul style="list-style-type: none"> Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
Специальные условия, использованные Оценщиком	Предоставленные Заказчиком документы считаются достоверными.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований настоящего Федерального стандарта оценки (п.7 ФСО №3).

2.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих стандартов оценочной деятельности

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

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости используются следующие стандарты оценки:

Таблица 2.1.1

Федеральные стандарты оценки	
«Федеральный закон от 23 декабря 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	В редакции на дату составления отчета
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года
Стандарты саморегулируемой организации	
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020)	Утверждены Советом РОО 29 декабря 2020 г., протокол № 29

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

На основании договоренностей, допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

3.1. Допущения, использованные Оценщиком

- Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.
 - 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 предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО №3).

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8 ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- 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).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

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 (ст.40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- 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).

- Рыночную стоимость следует понимать, как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.



«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-14/157)

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

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

- Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки.

- 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/>.

- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, то есть приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться полученная в отчете итоговая стоимость объекта оценки (интервала неопределенности), не является свидетельством того, что полученная в отчете величина стоимости является ошибочной. Согласно п. 2 ст. 40 «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения» НК РФ гласит, что «налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях: 1) между взаимозависимыми лицами; 2) по товарообменным (бартерным) операциям; 3) при совершении внешнеторговых сделок; 4) при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени». Таким образом, в рамках настоящей оценки, по мнению оценщика, нижнее и верхнее значение интервала, в котором может



находиться стоимость объекта, могут быть определены как -20% и +20% от полученной величины рыночной стоимости объекта оценки.

3.2. Специальные условия, использованные Оценщиком

Предоставленные Заказчиком документы считаются достоверными.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике – юридическом лице	
Полное наименование Заказчика	БУ «Центр имущественных отношений»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1028600510421
Дата присвоения ОГРН	31 октября 2002 г.
Место нахождения	628012, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23
Реквизиты	ИНН/КПП: 8601001003/860101001, р/с 40601810200003000001 в РКЦ г. Ханты-Мансийска Депфин Югры (БУ «Центр имущественных отношений») л/с 430315120) БИК: 00716263
Сведения об Оценщике	
Фамилия Имя Отчество	Соловьев Максим Николаевич
Местонахождение Оценщика	г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12 тел./факс 59-30-35 E-mail: zsk-centr@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер 006584, дата вступления 12.05.2010 года ООО «РОО» включена в ЕГРСОО 9 июля 2007 года №0003.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Тюменского государственного университета ПП-1 №480621 от 03 февраля 2010 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002299-1 от 25 января 2018 г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 25.08.2021 г. (источник информации: http://www.ocenchik.ru/docss/3565-postanov440-deystvie-kvalifikacionnyh-attestatov.html)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в ОАО «АльфаСтрахование» №7591R/776/00884/1 от 05 апреля 2021 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей с 13 апреля 2021 г. по 12 апреля 2021г. Срок действия страхового полиса по 12.04.2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 12 мая 2010г.
Место нахождения Оценщика	625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Александра Матросова д. 1, корпус 2, офис 205, тел. 610-722, тел./факс 59-30-35
Адрес электронной почты	zsk-centr@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
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр»
Краткое наименование	ООО «ЗСК-Центр»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1087232028300



Дата присвоения ОГРН	08 июля 2008 г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2, стр. 6, офис 205. тел./факс (3452) 610-722, 59-30-35
Страхование ответственности юридического лица	Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1991148158 от 08 июля 2021 года в РЕСО гарантия. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.08.2021 г. по 31.07.2022г
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «ЗСК-Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ЗСК-Центр» 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
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков	
Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефон: +7 (495) 662 7425 Электронная почта: info@sroroo.ru Сайт: http://sroroo.ru/

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

Наименование привлеченных организаций и степень их участия	Иные организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались
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

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Государственный контракт №03-21 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 29.03.2021г.		
Заказчик	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, представляемый Бюджетным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений» (сокращенное наименование: БУ «Центр имущественных отношений»), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Талиповой Динары Эдуардовны, действующего на основании Устава и Распоряжения Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.11.2018г. № 585-рп		
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр», именуемый в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Соловьева Максима Николаевича, действующего на основании Устава		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Наименование недвижимого имущества	Земельный участок	
	Место расположения	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п.Уньюган, Промышленный проезд, соор.2а.	
	Кадастровый номер	86:07:0101004:5670	
	Категория земель	Земли населенных пунктов	
	Вид разрешенного использования	под размещение хозяйства гсм, для иного использования	
	Площадь, кв. м.	11322,00	
	Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 20 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-50043558	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Результаты, полученные при определении рыночной стоимости объекта оценки		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	не использовался	11 933 000,00	не использовался
Результаты, полученные при определении рыночной стоимости арендной платы в год			



	Загратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	не использовался	не использовался	20 300,00
Итоговые величины стоимости Объекта оценки¹ на дату оценки 04 августа 2021г.	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в год, руб.
	Земельный участок 11 322 кв.м. с кадастровым номером 86:07:0101004:5670, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п.Уньюган, Промышленный проезд,соор.2а	11 933 000,00	20 300,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительны только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки		
Порядковый номер отчета	1334/21		
Дата составления отчета	04 августа 2021г.		
Дата проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки произведен на дату оценки 04 августа 2021г.		

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- *Количественные и качественные характеристики объекта оценки;*
Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- *Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;*
- *Информация о текущем использовании объекта оценки;*
- *Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость (п. 8 ФСО №3).*
- *В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)*

7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из ЕГРН от 20 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-50043558

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

7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Правообладатель (правообладатели):	1.1	Субъект Российской Федерации Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-01/013/2014-479 15.06.2014 00:00:00

7.2.2. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Информация по балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие данной информации никак не может повлиять на определение рыночной стоимости.

¹ Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке



7.2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

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 оцениваемого имущества считается достоверными.

7.2.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Общая характеристика объекта оценки

Таблица 7.2.1

Наименование показателя	Показатель																																				
Наименование недвижимого имущества	Земельный участок																																				
Место расположения	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п. Уньюган, Промышленный проезд, соор.2а.																																				
Кадастровый номер	86:07:0101004:5670																																				
Категория земель	Земли населенных пунктов																																				
Вид разрешенного использования	под размещение хозяйства гсм, для иного использования																																				
Площадь, кв. м.	11322,00																																				
Местонахождение	Располагается в отдаленном населенном пункте																																				
Наличие/отсутствие центральных инженерных коммуникаций (Наличие и состав инженерных коммуникаций, имеющихся в границах подобранных объектов-аналогов уточнен в ходе телефонного интервью с контактными лицами)																																					
Электроснабжение	Нет																																				
Газоснабжение	Нет																																				
Водоснабжение	Нет																																				
Канализация	Нет																																				
Текущее использование объекта оценки	Текущее использование земельного участка соответствует разрешенному																																				
Кадастровая стоимость, руб.	5873061.06																																				
<p>Земельный участок 86:07:0101004:5670 Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п. Уньюган, Промышленный проезд, соор.2а Под размещение хозяйства ГСМ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>86:07:0101004:5670</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>86:07:0101004</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п. Уньюган, Промышленный проезд, соор.2а</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td>11 322 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>Под размещение хозяйства ГСМ</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения в ЕГРН:</td> <td>20.03.2014</td> </tr> <tr> <td>дата внесения изменений:</td> <td>14.08.2020</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>5 873 061,06 руб.</td> </tr> <tr> <td>дата определения:</td> <td>01.09.2014</td> </tr> <tr> <td>дата утверждения:</td> <td>18.08.2015</td> </tr> <tr> <td>дата внесения сведений:</td> <td>22.08.2015</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник: https://pkk5.rosreestr.ru {Электронный ресурс}</p>		Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	86:07:0101004:5670	Кадастровый квартал:	86:07:0101004	Адрес:	Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п. Уньюган, Промышленный проезд, соор.2а	Площадь уточненная:	11 322 кв. м	Статус:	Учтенный	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Разрешенное использование:	-	по документу:	Под размещение хозяйства ГСМ	Форма собственности:	-	Дата внесения в ЕГРН:	20.03.2014	дата внесения изменений:	14.08.2020	Кадастровая стоимость:	5 873 061,06 руб.	дата определения:	01.09.2014	дата утверждения:	18.08.2015	дата внесения сведений:	22.08.2015
Информация	Услуги																																				
Тип:	Объект недвижимости																																				
Вид:	Земельный участок																																				
Кадастровый номер:	86:07:0101004:5670																																				
Кадастровый квартал:	86:07:0101004																																				
Адрес:	Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п. Уньюган, Промышленный проезд, соор.2а																																				
Площадь уточненная:	11 322 кв. м																																				
Статус:	Учтенный																																				
Категория земель:	Земли населённых пунктов																																				
Разрешенное использование:	-																																				
по документу:	Под размещение хозяйства ГСМ																																				
Форма собственности:	-																																				
Дата внесения в ЕГРН:	20.03.2014																																				
дата внесения изменений:	14.08.2020																																				
Кадастровая стоимость:	5 873 061,06 руб.																																				
дата определения:	01.09.2014																																				
дата утверждения:	18.08.2015																																				
дата внесения сведений:	22.08.2015																																				
Источник информации	Выписка из ЕГРН от 20 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-50043558																																				



7.2.5. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Сведения об износе

Относительно земельного участка, рассматриваемого в рамках настоящей оценки, отметим, что в соответствии со ст. 6 ЗК РФ «Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель.

Функциональному устареванию земельные участки также не подвержены

7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

По данным предоставленным Заказчиком и техническим документам, предоставленным заказчиком, назначение и текущее использование объектов в составе объекта оценки следующее:

Таблица 7.2.2

Наименование объекта	Назначение	Фактическое использование
Земельный участок 11 322 кв.м. с кадастровым номером 86:07:0101004:5670, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п.Уньюган, Промышленный проезд,соор.2а	под размещение хозяйства гсм, для иного использования	по назначению

7.3. 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.

Описание района местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п.Уньюган, Промышленный проезд,соор.2а.



Рис. 7.3.1 Карта Ханты-Мансийского автономного округа

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра — субъект Российской Федерации, входящий в состав Тюменской области. Находится в Уральском федеральном округе. Округ является экономически самодостаточным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира.

Занимает 3-е место в «рейтинге социально-экономического положения регионов России», а



также 2-е место по масштабу экономики в России (уступая лишь Москве).

Административный центр — город Ханты-Мансийск, крупнейший город — Сургут.

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра занимает центральную часть Западно-Сибирской равнины, протянувшись с запада на восток почти на 1400 км — от Уральского хребта до Обско-Енисейского водораздела. Граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, Красноярским краем, Томской областью, Тюменской областью, Свердловской областью и Республикой Коми. С севера на юг округ простирается приблизительно на 800 км, располагаясь в промежутке между 58°30' и 65°30' северной широты. Протяжённость границ округа составляет 4750 км.

Территория округа представляет собой обширную, слабо расчленённую равнину с абсолютными отметками высот, редко достигающими 200 м над уровнем моря. На западе на территории округа заходят отроги и хребты горной системы Северного и Приполярного Урала. Для этой части территории округа характерен низко- и среднегорный рельеф (на Приполярном Урале — с чертами альпийского). Протяжённость горной области составляет 450 км при ширине 30—40 км. В пределах горной системы Приполярного Урала на границе с Республикой Коми находятся максимальные отметки абсолютных высот на территории Ханты-Мансийского автономного округа — Югры — до 1895 м (гора Народная).

Октябрьский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, Россия.

Административный центр — рабочий посёлок Октябрьское.

Население [\[править \]](#) [\[править код \]](#)

Численность населения						
2002 ^[4]	2009 ^[5]	2010 ^[6]	2011 ^[7]	2012 ^[8]	2013 ^[9]	2014 ^[10]
29 283	↗ 34 583	↘ 32 224	↘ 32 166	↘ 31 565	↘ 30 787	↘ 30 012
2015 ^[11]	2016 ^[12]	2017 ^[13]	2018 ^[14]	2019 ^[15]	2020 ^[16]	2021 ^[2]
↘ 29 567	↘ 29 271	↘ 29 024	↘ 28 605	↘ 28 311	↘ 28 191	↘ 27 894

Промышленность района представлена традиционными отраслями — лесозаготовка, лесопереработка, рыбоводыча и рыбообработка, а также отраслями, история развития которых на территории Октябрьского района сравнительно небольшая — разведка недр и добыча нефти.

Активизация геолого-поисковых работ позволила выявить крупные месторождения нефти и газа. Нефть месторождений, имеющих в районе, отличается хорошим качеством. Основным разработчиком месторождения нефти и газа является ООО «Кондпетролеум».

7.3.1. Классификация объекта оценки

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

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество — имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно — здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу.

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



Таблица 7.3.1

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> Рынок земельных участков Рынок зданий и сооружений Рынок встроенных помещений Рынок предприятий, как имущественных комплексов 	Рынок земельных участков
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> Активный рынок недвижимости Неактивный рынок недвижимости 	Неактивный рынок недвижимости
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> Рынок купли-продажи Рынок аренды Рынок ипотеки Рынок вещных прав (доверительное управление) 	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> Первичный рынок недвижимости Вторичный рынок недвижимости 	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> Уникальные объекты Редкие объекты Широко распространенные объекты 	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> Доходная недвижимость Условно доходная недвижимость Бездоходная недвижимость 	Условно доходная недвижимость
Состояние земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> Застроенные земельные участки Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки 	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки (согласно допущению оценщика)
Категория земель	<ul style="list-style-type: none"> Земли населенных пунктов Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Земли особо охраняемых территорий и объектов Земли лесного фонда Земли водного фонда Земли запаса 	Земли населенных пунктов
Функциональное назначение	<ul style="list-style-type: none"> Индивидуальное жилищное строительство Многоэтажное жилищное строительство Комплексная застройка Коммерческое назначение Промышленное (производственно-складское) назначение Сельскохозяйственное использование Садово-огородническое хозяйство Рекреационное использование И т.д. 	Промышленное назначение.
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а так же отдельными районами в границах населенного пункта и др.	ХМАО-Югра

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи незастроенных земельных участков, предназначенных для коммерческого назначения, расположенных на территории Ханты - Мансийского автономного округа - Югры.

7.4. Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

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



- **Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

1. анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
2. анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития

- **Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами РОО**
- рекомендуется провести тестирование, в процессе которого ответить на следующие вопросы:
 1. Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?
 2. Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?
 3. Является ли имущество физически пригодным для использования?
 4. Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Таблица 7.4.1

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	-	-	-	-
Промышленное назначения	+	+	+	+
Общественное и социально-культурного назначения	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием нежилого здания является его текущее использование в качестве **промышленного** назначения.

- **Расчетные методы анализа НЭИ**

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования, при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н.):

1 метод: рассматривает земельный участок как застроенный, строения которого требуют некоторых улучшений;



2 метод: определяет земельный участок как застроенный, не требующий перестройки.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от Оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить Оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

3 метод: Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Расчет наиболее эффективного варианта использования недвижимого имущества представлен в таблице.

Расчет наиболее эффективного варианта использования

Таблица 7.4.2

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Жилые здания и помещения				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние		2		
Местоположение			3	
Суммарный балл	1	6	6	0
Итого	13			
Коммерческое назначение				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние		2		
Местоположение			3	
Суммарный балл	1	6	6	0
Итого	13			
Промышленного назначения				
Общая площадь				4
Объемно-планировочные решения				4
Транспортная доступность				4
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние				4
Местоположение				4
Суммарный балл	0	0	0	24
Итого	24			
Общественное и социально-культурного назначения				



Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Общая площадь				4
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем		2		
Общее физическое состояние			3	
Местоположение			3	
Суммарный балл	1	4	6	4
Итого	15			

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования недвижимого имущества по данным таблицы является текущее использование в качестве объектов **промышленного назначения, суммарный балл которого – 24.**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, техническое состояние, объемно-планировочные решения, Оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование рассматриваемых объектов под объекты коммерческого, жилого и общественного и социально-культурного назначения экономически не целесообразно и не эффективно.

Заключение: Наиболее эффективным использованием является текущее использование объектов как объекта производственного (промышленного) назначения.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

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

Социально-экономическое положение России январь-июнь 2021 г.

Таблица 8.1.1

	1 квартал 2021 г.	В % к 1 кварталу 2020 г.	Справочно 1 квартал 2020 г. в % к 1 кварталу 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	26771,0 ¹⁾	99,3	101,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3133,6	102,0	103,5

1) Первая оценка.

Таблица 8.1.2

	1 полугодие 2021 г.	В % к 1 полугодию 2020 г.	Справочно 1 полугодие 2020 г. в % к 1 полугодию 2019 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		101,7 ²⁾	97,1 ³⁾

2) Оценка.
3) Предварительные данные.

Таблица 8.1.3



	Июнь 2021 г.	В % к		I полу- годие- 2021 г. в % к I полу- годию 2020 г.	Справочно		
		июню 2020 г.	маю 2021 г.		июнь 2020 г. в % к		I полу- годие 2020 г. в % к I полу- годию 2019 г.
					июню 2019 г.	маю 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		112,0	105,9	106,7	93,5	108,3	97,2
Индекс промышленного производства		110,4	101,3	104,4	92,7	103,1	97,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	400,8	100,1	103,5	100,2	103,0	103,5	103,0
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,7	134,9	155,6	129,7	97,0	151,6	93,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	465,2	112,8	96,7	105,1	90,5	95,0	94,0
в том числе железнодорожного транспорта	214,6	108,5	94,2	105,2	96,0	94,1	94,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3185,4	110,9	100,6	110,2	93,9	115,4	94,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	892,0	138,3	99,5	118,7	70,3	113,9	82,6
Индекс потребительских цен		106,5	100,7	105,8	103,2	100,2	102,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		131,1	102,9	120,8	91,7	106,1	93,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6	77,7	97,1	99,9	138,1	102,1	112,6
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,2	42,4	87,3	125,4	в 3,7р.	129,5	179,8

Таблица 8.1.4

	Май 2021 г.	В % к		Январь- май 2021 г. в % к январю- маю 2020 г.	Справочно		
		маю 2020 г.	апрелю 2021 г.		май 2020 г. в % к		январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.
					маю 2019 г.	апрелю 2020 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	59,4	155,5	94,1	124,1	73,0	89,9	84,0
в том числе:							
экспорт товаров	34,8	165,8	94,4	121,9	64,7	84,1	78,7
импорт товаров	24,6	143,0	93,7	127,5	86,7	98,1	93,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	56171	109,5	99,0	108,8	104,0	102,7	106,2
реальная		103,3	98,3	103,0	101,0	102,4	103,4

Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-декабрь 2020 года

Динамика социально-экономического развития

Таблица 8.1.5

Показатель	Российская Федерация		Автономный округ	
	2019	2020	2019	2020
Валовой региональный продукт, млрд. руб.	109241,5	106967,5	4563,1	4007,0 ¹
Индекс физического объема валового регионального продукта, %	102,0	97,0	98,7	93,5 ¹
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, млрд. рублей	72907,0	66354,9	4815,0	3460,3
Индекс физического объема промышленного производства, %	103,4	97,4	100,8	91,6
Объем инвестиций в основной капитал, млрд. рублей	19329,0	20118,4	986,5	1034,9



Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	102,1	98,6	102,6	105,5
Ввод в действие жилых домов, %	106,2	98,2	136,9	123,8
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей	35338,0	35676,0	53208,4	53886,0
Реальные денежные доходы населения, %	101,7	97,4	102,6	99,3
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата одного работника, рублей	47867,0	51352,0	75086,9	79822,0
Реальная заработная плата, %	104,8	103,8	103,0	103,5
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	101,9	96,8	101,0	96,2
Индекс физического объема платных услуг населению, %	100,5	82,9	100,6	83,8
Индекс потребительских цен на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	103,0	104,9	102,3	103,9
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	22737,0	21013,9	3385,8	2300,2
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории региона в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	14,9	10,9
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода), %	0,90	3,70	0,44	3,0

Источники информации:

1. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/i1RlgJuR/osn-06-2021.pdf>
2. https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/ee6/document_1_.pdf

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

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка – земельный участок промышленного назначения

8.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Оценщиком проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже и сдаче в аренду земельных участков производственного назначения в месте расположения объекта оценки (сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки при фактическом варианте его использования), с указанием интервала значений цен (анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, не проводился, в связи с тем, что по результатам НЭИ объекта оценки альтернативных вариантов использования не выявлено).

В соответствии с п.22в ФСО №7 далее приводится описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве объектов-аналогов оценщиком используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.10 ФСО №1).

Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта (п.22б ФСО №7).



Анализ ценовой ситуации сопоставимых объектов коммерческой недвижимости, на дату проведения оценки

Таблица 8.3.1

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник	Скриншот объявления
1	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Пионерская ул.	3500	11 500 000	3 286	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_2045587098	<p>Ханты-Мансийск · Земельные участки · Купить · Промышленные</p> <p>Участок 35 сот. (промназначения) 11 500 000 ₽</p> <p>Добавить в избранное · Добавить закладку 27 апреля в 16:16</p> <p>Показать телефон в ватсapp · Написать сообщение · Ответить своему сообщению</p> <p>Владимир Активно На Авито с марта 2014 Контактное лицо Владимир</p> <p>№ 2046587098, @ 008 (+2)</p> <p>Площадь: 35 сот. · Расстояние до города: в черте города</p> <p>Тюменская область, Ханты-Мансийск, Пионерская ул. · Скрыть карту</p> <p>Продается земельный участок в центре города, по договору переуступки прав аренды. Возможно приобретение с Теплым ангаром площадью 500 кв.м., водопровод, канализация центральная, отопление газовые котлы + участок шесть соток в собственность + дополнительно 10 миллионов к цене участка. ТОРГ, ОБМЕН.</p> <p>Показать</p>



2	Тюменская область, Ханты-Мансийск, квартал Самарово	530	1 990 000	3 755	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_2002484836	
---	---	-----	-----------	-------	---	--



3	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Луговая ул.	530	1 800 000	3 396	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_1913436559	<p>Участок 5,3 сот. (промназначения) 1 800 000 ₽</p> <p>Площадь: 5,3 сот.</p> <p>Тюменская область, Ханты-Мансийск, Луговая ул.</p> <p>Продаем земельный участок промназначения 5,29 сот. в развитом районе города Ханты-Мансийска — Самарово. Участок огорожен забором. Электричество, вода и газ проходят по границе участка. Также есть возможность завести централизованную канализацию (в 40 метрах). Участок отсыпан чистым песком. Завед на участок с улицы Зарянова. Подойдет под строительство гаража, складских помещений и производственных зданий. Размеры 25*21(длина*ширина). Центр Недвижимости «ЮАНИТЬ» ул. Энгельса д. 27. Номер лота: 3507100</p>
	Минимальная граница			3 286		
	Максимальная граница			3 755		



Предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемому

Таблица 8.3.2

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Пионерская ул.	Тюменская область, Ханты-Мансийск, квартал Самарово	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Луговая ул.
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав <i>(В случае отсутствия информации о передаваемых имущественных правах, выяснено в ходе интервью лиц, указанных в качестве контактных)</i>	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	Дата предложения актуальна на дату оценки	Дата предложения актуальна на дату оценки	Дата предложения актуальна на дату оценки
Характер цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия продажи (фактор торга)	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга
Функциональное назначение (Вид разрешенного использования)	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Наличие улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений
Наличие/отсутствие центральных инженерных коммуникаций <i>(Наличие и состав инженерных коммуникаций, имеющих в границах подобранных объектов-аналогов уточнен в ходе телефонного интервью с контактными лицами)</i>			
Электроснабжение	Нет	Нет	Нет
Газоснабжение	Нет	Нет	Нет
Водоснабжение	Нет	Нет	Нет
Канализация	Нет	Нет	Нет
Общая площадь (кв. м)	3 500	530	530
Цена предложения, руб.	11 500 000	1 990 000	1 800 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м	3 286	3 755	3 396

При определении рыночной стоимости объекта оценки оценщик будет использовать аналоги, представленные в таблице выше.

В результате расчетов рыночная стоимость Объекта оценки может отличаться от приведенного диапазона в связи с внесением ряда корректировок и других индивидуальных особенностей объекта.



8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Ценообразующими факторами при оценке объектов недвижимости являются:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предлагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11, ФСО №1).

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).

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

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход 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.

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, 2005 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).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение,



воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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, 2005 г.).

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

Согласно п. 13 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.

При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, и расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем, оцениваемое имущество (предмет оценки) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место (на открытом рынке). Могут также изучаться перечни и данные о предложении объектов.

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж),
- 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, 2005 г.),

- метод корреляционно-регрессионного анализа,
- метод анализа иерархий,

9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Определение стоимости прав на земельный участок

Согласно земельному законодательству (ст. 66 ЗК РФ) рыночная стоимость земель устанавливается в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности.

Земельные участки, участки недр, относятся к недвижимому имуществу (недвижимости), права на которое подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав), в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация обязательна и является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Рыночная стоимость может быть определена для земельных участков, которые сформированы (или могут быть сформированы) с правовой точки зрения в соответствии с законодательством, то есть имеют правоустанавливающие документы.

В процессе государственной регистрации земельного участка может быть зарегистрирован следующий вид права:



1. право собственности на земельный участок;
2. право аренды на земельный участок.

В качестве оцениваемых прав принимается право собственности, так как в соответствии с п. 3 ст. 35 «Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001г. №136-ФЗ: «Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу».

В настоящее время рыночная стоимость права собственности земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 31 июля 2002г. № 2314-р, далее «Методические рекомендации».

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), таки земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие



применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Последовательность определения рыночной стоимости земельных участков методом сравнения продаж (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. Минимуществом России от 06.03.2002 № 568-р):

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

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках сравнительного подхода



1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами

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»)

Согласно п.22г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м земельного участка.

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.

Согласно п.22г ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Учитывая п.22г ФСО №7 в рамках раздела 8.4 оценщиком выделены следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

состав передаваемых прав;

условия финансирования;

условия рынка (дата предложения/сделки);

характер цены (торг);

местоположение;

расположение относительно 1 линии;

категория земель;

разрешенное использование;

наличие улучшений (зданий, сооружений и строений);

наличие коммуникаций;

площадь участка.

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

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

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

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по



купли-продажи, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торгового с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода – это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный объект оценки при соблюдении определенных условий.

Представленная на рынке информация о ценах предложения к продаже за сопоставимые объекты позволяет применить сравнительный подход. **Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется методом количественных корректировок.**

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

Для определения стоимости оцениваемого имущества 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. Анализ достаточности и достоверности информации;
6. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости объекта оценки;
7. Заключение по сравнительному подходу.

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

1. Выбор и установление цены аналогов.

Выбор объектов аналогов

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

Стоимость аналогов на дату оценки установлена путем обзора цен предложения аналогичных предложений в сети Internet и средствах массовой информации. При этом Оценщик использует принцип замещения, который заключается в том, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

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



Подбор объектов аналогов

Таблица 10.1.1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Необходимость внесения поправок
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п. Уньюган, Промышленный проезд, соор.2а.	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Пионерская ул.	Тюменская область, Ханты-Мансийск, квартал Самарово	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Луговая ул.	Объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка требуется
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав <i>(В случае отсутствия информации о передаваемых имущественных правах, выяснено в ходе интервью лиц, указанных в качестве контактных)</i>	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Объект оценки и объекты-аналоги не совпадают по данному элементу сравнения, корректировка требуется
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Различий между объектом оценки и объектами-аналогами по данному элементу сравнения оценщиком не установлено, корректировка не требуется
Дата предложения	Дата оценки: 04 августа 2021г.	Дата предложения актуальна на дату оценки	Дата предложения актуальна на дату оценки	Дата предложения актуальна на дату оценки	Учет данного фактора производится 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 полгода и более, в данном случае, корректировка не требуется
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	В данном случае, в цены предложения



Условия продажи (фактор торга)	-	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга	объектов-аналогов необходимо внесение поправки, учитывающей фактор торга
Функциональное назначение (Вид разрешенного использования)	-	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Наличие улучшений	Определяется как незастроенный	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Стоимость земельного участка определяется как незастроенного, объекты-аналоги свободны от застройки, корректировка не требуется
Наличие/отсутствие центральных инженерных коммуникаций (Наличие и состав инженерных коммуникаций, имеющих в границах подобранных объектов-аналогов уточнен в ходе телефонного интервью с контактными лицами)					Стоимость земельного участка определяется как незастроенного, объекты-аналоги свободны от застройки, корректировка не требуется
Электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	
Газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	
Водоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	
Канализация	Нет	Нет	Нет	Нет	
Общая площадь (кв. м)	11322,00	19280,00	8000,00	4000,00	Объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка требуется
Цена предложения, руб.		35 000 000	5 555 555	8 000 000	-
Цена предложения, руб. за 1 кв. м	-	1 815	694	2 000	-

* Копии источников информации представлены в Приложении к настоящему отчету

** Информация о наличии коммуникаций получена в ходе переговоров с представителями продавцов и продавцами земельных участков.



Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка

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

Сравнительный анализ оцениваемого земельного участка каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка. 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. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, характер цены, количественные характеристики объекта недвижимости, коммуникации и другие уместные характеристики.

Корректировка на передаваемые имущественные права

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится при отяжелении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018 г. (стр.77). Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков составляет:

Матрица коэффициентов

Таблица 10.1.2

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Шкала корректировки на передаваемые имущественные права

Таблица 10.1.3

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют



Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,19	1,00	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 условие продажи

Поскольку Оценщиком проанализированы цены предложения, а не продажи, т.е., информация о сделках, еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась корректировка на условие продажи (на уторгование).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г.Нижний Новгород, 2018 г. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, стр. 279.

Скидка на торг

Таблица 10.1.4

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Таблица 10.1.5

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия продажи	-	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга
Корректировка на условия продажи, %		0,820	0,820	0,820

Значение торга принято, как среднее значение **18% или 0,820**, для земельных участков под индустриальную застройку неактивного рынка.

Корректировка на условия рынка (дату продажи)

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставялись 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. Цены предложений объектов - аналогов найдены на даты, незначительно удаленные от даты оценки. Корректировок на дату продажи вводится в размере 0% или 1,00.



Корректировка на местоположение объекта

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

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги не идентичны по данному элементу сравнения и расположены г. Ханты-Мансийск.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г.Нижний Новгород, 2018 г. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, стр.49, 83.

Таблица 10.1.6

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Матрица коэффициентов

Таблица 10.1.7

индустриальная застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,67	1,96
II	0,81	1,00	1,13	1,35	1,59
III	0,72	0,89	1,00	1,20	1,41
IV	0,60	0,74	0,83	1,00	1,18
V	0,51	0,63	0,71	0,85	1,00

Таблица 10.1.8

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п. Уньюган, Промышленный проезд, соор.2а.	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Пионерская ул.	Тюменская область, Ханты-Мансийск, квартал Самарово	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Луговая ул.
Статус населенного пункта	Прочий населенный пункт	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на статус населенного пункта		0,51	0,51	0,51

*- Поскольку г. Ханты-Мансийск является административным центром Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, оценщик в рамках настоящей оценки принимает значение статуса населенного пункта для г. Ханты-Мансийск - областной центр.



Корректировка на категорию земель

Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Категория земель объектов-аналогов и объекта оценки идентичны. Введение корректировки не требуется.

Корректировка вводится в размере 0% или 1,00.

Корректировка на вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования объекта оценки и объектов-аналогов идентична. Таким образом, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Введение корректировки не требуется.

Таблица 10.1.9

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид разрешенного использования	-	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00

Наличие коммуникаций

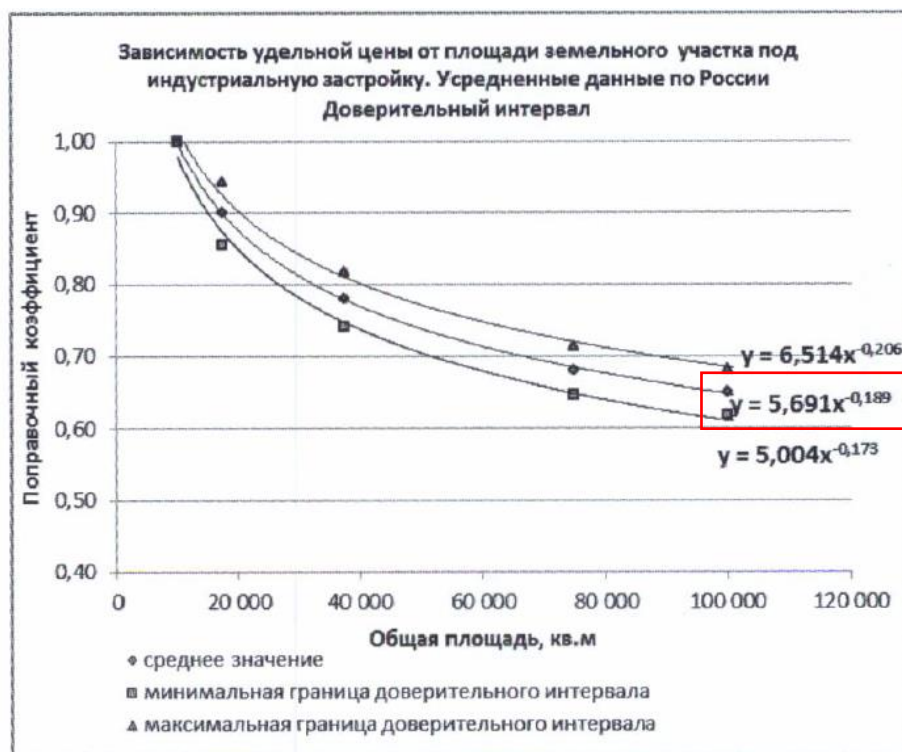
Важный ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

Введение корректировки не требуется.

Корректировка вводится в размере 0% или 1,00.

Корректировка на площадь

Корректировка вводится согласно данным на основании «Справочника Оценщика недвижимости, 2018 г», «Земельные участки часть 2», г. Нижний Новгород (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) стр. 101-153



$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.



Шкала корректировки на площадь

*Расчет производился в программе Microsoft Excel

Таблица 10.1.10

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь (кв. м)	11 322	3 500	530	530
Корректировка на площадь (Кп)		0,800 =ОКРУГЛ((11322/3500)^-0,189;2)	0,560 =ОКРУГЛ((11322/530)^-0,189;2)	0,560 =ОКРУГЛ((11322/530)^-0,189;2)

В случае выбора объектов-аналогов иной площади, значения корректировок будут другими. Однако при этом шкала и процедура корректирования на площадь не меняется от одного объекта-аналога к другому.

Корректировка на существующие улучшения

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

Оцениваемый земельный участок рассчитывается без учета улучшений, расположенных на нем (условно свободен). Подобранные объекты-аналоги являются свободными от улучшений. Объект оценки и объекты-аналоги по данному элементу сравнения идентичны. Корректировка вводится в размере 0%.

Анализ достаточности и достоверности информации**Анализ достоверности информации**

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

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

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

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:



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

где: S² – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

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

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

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной.

Введение прочих корректировок не требуется

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, согласование результатов корректировки и расчет скорректированной стоимости.

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

Авторами методических рекомендаций предлагается вносить корректировки в характеристики аналогов, т.е. исправлять реальные исторические факты уже совершивших сделок, а не в рассчитываемую методом последовательных приближений стоимость оцениваемого земельного участка. Такой алгоритм реализации сравнительного метода приводит к получению существенно более высокой погрешности итогового результата оценки по сравнению с оптимизированным алгоритмом.



Расчет откорректированной стоимости земельного участка

*Расчет производился в программе Microsoft Excel

Таблица 10.1.11

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		3 286	3 755	3 396
Вид права	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют
Корректировка на передаваемые права		1,19	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 910	3 755	3 396
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 910	3 755	3 396
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия продажи	-	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга
Корректировка на условия продажи, %		0,820	0,820	0,820
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 206	3 079	2 785
Дата предложения	Дата оценки: 03 декабря 2020г.	Дата предложения актуальна на дату оценки	Дата предложения актуальна на дату оценки	Дата предложения актуальна на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 206	3 079	2 785
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п. Уньюган, Промышленный проезд, соор.2а.	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Пионерская ул.	Тюменская область, Ханты-Мансийск, квартал Самарово	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Луговая ул.
Корректировка на статус населенного пункта		0,51	0,51	0,51
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 635	1 570	1 420



Вид разрешенного использования	-	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 635	1 570	1 420
Наличие улучшений	Определяется как незастроенный	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 635	1 570	1 420
Наличие/отсутствие коммуникаций				
Электроснабжение	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
Газоснабжение	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
Водоснабжение	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
Канализация	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие/отсутствие газоснабжения		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие/отсутствие водоснабжения		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие/отсутствие канализации		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 635	1 570	1 420
Общая площадь (кв. м)	11 322	3 500	530	530
Корректировка на площадь (Кп)		0,800	0,560	0,560
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 308	879	795
Сумма корректировок по аналогам, %	-	-32%	12%	20%
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,3981	0,2342	0,2341
Сумма нормированных удельных весов			0,8664	
Весовые коэффициенты	-	0,4595	0,2703	0,2702
Взвешенная стоимость	-	601	238	215
Стоимость 1 кв. м, рублей	1 054			
Рыночная стоимость объекта, руб.	11 933 000			



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

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 04 августа 2021г., составляет²:

11 933 000,00

(Одиннадцать миллионов девятьсот тридцать три тысячи) рублей 00 копеек.

10.2. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы доходным подходом

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

Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода.

На практике чаще всего используется метод обратной капитализации. Этот метод применяется для объектов недвижимости, относящихся к развитому рынку продаж. Он позволяет определить величину арендной ставки, зная рыночную стоимость объекта и ставку капитализации. В основе данного метода лежит один из основополагающих методов оценки объектов доходным подходом - метод капитализации – частный случай метода дисконтирования денежных потоков.

Доходный подход реализуется методом обратной капитализации.

В общем случае, Коэффициент капитализации (R) — это величина, преобразующая чистый доход в стоимость Объекта оценки. При этом учитывается как сама чистая прибыль, полученная от эксплуатации Объекта оценки, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение Объекта оценки.

Коэффициент капитализации рассчитывается по формуле:

$$R = Z + \Delta$$

где

Z — норма дохода

Δ — норма возврата

Для расчета коэффициента капитализации можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

* Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков.

Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

* Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR).

Сложности при использовании ставки LIBOR (LiberInterBankOfferedRate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

* Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR).

Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего



вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

* Ставка рефинансирования ЦБ РФ.

Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

* Валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации). Данная ставка приемлема, так имеет достаточно продолжительный срок вложения.

* Государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.

Оценщик в расчетах использует в качестве номинальной ставки величину среднего значения ставки по вкладам

В рамках настоящей работы в качестве альтернативной доходности инвестиций выбрана доходность, которая составляет 4,83% на 04 августа 2021г.

**Расчет производился в программе Microsoft Excel
=СРЗНАЧ(7,00%+5,70%+4,00%+2,60%)*

(<https://www.gazprombank.ru/personal/increase/deposits/>)



В процессе оценки необходимо учитывать, что могут быть номинальные и реальные безрисковые ставки. При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера, выведенную им еще в 30-е годы XX века:

$$R_n = R_p + J_{инф} + R_p * J_{инф} ;$$

$$R_p = \frac{R_n - J_{инф}}{1 + J_{инф}}$$

где:

R_n – номинальная ставка;

R_p – реальная ставка;

$J_{инф}$ – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

Годовой темп инфляции принимается на уровне 4%, цель по инфляции на дату оценки 04 августа 2021г., <https://www.cbr.ru>

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит: $(4,83\% - 4\%) / (1 + 4\%) = 0,25$.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в год, руб.
1	Земельный участок 11 322 кв.м. с кадастровым номером 86:07:0101004:5670, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п.Уньюган, Промышленный проезд,соор.2а	11 933 000	0,17	20 300,00

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождения. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п.25, ФСО №1).

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 объекта:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Результаты, полученные при определении рыночной стоимости объекта оценки		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	не использовался	11 933 000,00	не использовался
Результаты, полученные при определении рыночной стоимости арендной платы в год			
Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	



	не использовался	не использовался	20 300,00
--	------------------	------------------	-----------

11.1. Описание процедуры согласования

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости недвижимости 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 недвижимости 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 11.1.1

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:

$$WK_a = \sqrt[n]{\prod a_{ij}} \quad (11.1.1)$$

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.

$$WN_a = \frac{WK_a}{\sum WK} \times 100\% \quad (11.1.2)$$

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:

$$WI_{ii} = \sum (WN_a \times WP_a) \quad (11.1.3)$$

где: WI_{ii} - 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.

$$PC = \sum (WI_{ii} \times C_i) \quad (11.1.4)$$

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

WI_{ii} - итоговый вес подхода, %.

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

11.2. 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 (оценка рыночной стоимости) и соответственно – от сравнительного и затратного подхода для расчета рыночной стоимости имущественного права владения и пользования в год

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 подхода, является итоговой величиной.

Заключение о величине рыночной (итоговой) стоимости объекта оценки³

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 (п.14, ФСО №3).

Рыночная стоимость и рыночная стоимость арендной платы объекта оценки в год на дату оценки 04 августа 2021г., составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в год, руб.
1	Земельный участок 11 322 кв. м. с кадастровым номером 86:07:0101004:5670, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п.Уньюган, Промышленный проезд,соор.2а	11 933 000,00	20 300,00

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

³ Итоговая стоимость определена с учетом округлений и допущений, указанных в задании на оценку.



Согласно п. 2 ст. 40 «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения» НК РФ гласит, что «налоговые органы при осуществлении контроля за полной исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях: 1) между взаимозависимыми лицами; 2) по товарообменным (бартерным) операциям; 3) при совершении внешнеторговых сделок; 4) при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени». Таким образом, в рамках настоящей оценки, по мнению оценщика, нижнее и верхнее значение интервала, в котором может находиться стоимость объекта, могут быть определены как -20% и +20% от полученной величины рыночной стоимости объекта оценки.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки

Рыночная стоимость и рыночная стоимость арендной платы объекта оценки в год на дату оценки 04 августа 2021г., руб.	
11 933 000,00	
Нижнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления, руб.	Верхнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления, руб.
9 546 400	14 319 600
20 300,00	
Нижнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления, руб.	Верхнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления, руб.
16 240	24 360

Отчет составил Оценщик:

_____ Соловьев М.Н.



12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. 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 (п.3 ФСО № 2).

Датой оценки (датой проведения стоимости объекта оценки, датой определения стоимости объекта оценки) является дата, по состоянию на которую определяется 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, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 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 – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.4 ФСО №1).

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.

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).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9, ФСО №1).

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

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 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).

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

12.2. Копии источников информации

Ханты-Мансийск ... Земельные участки - Купить - Промышленные

Участок 35 сот. (промназначения) 11 500 000 ₽

Показать телефон в мск. xxx-xx-xx

Написать сообщение Отправить объект чату

Владимир
Агентство
На Avito с марта 2014

Контактное лицо
Владимир

№ 2045587098 (42)

Площадь: 35 сот. Расстояние до города: в черте города

Томская область, Ханты-Мансийск, Пионерская ул. Скрыть карту

Продается маленький участок в центре города, по договору переуступки прав аренды.
Возможно приобретение с Теплым ангаром площадью 500 кв.м., водопровод, центральная канализация, центральное отопление, газоснабжение + участок шесть соток в собственности + дополнительно 10 миллионов к цене участка. ТОРГ, ОБМЕН.

Показывать

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnznacheniya_2045587098



Ханты-Мансийск Земельные участки Купить Промышленности

Участок 5,3 сот. (промназначения) 1 990 000 ₽

Добавить в избранное Добавить закладку 8 мая в 19:28

Показать телефон 8 822 300-33308

Написать сообщение

Маша Шарбана
Частное лицо
На Авито с ноября 2017

№ 1002484836 (381 (+8))

Площадь: 5,3 сот. Расстояние до города: в черте города

Тюменская область, Ханты-Мансийск, квартал Самарово Скрыть карту

Продается земельный участок. Ширина 21 метр длина 25 метров. Есть забор, есть заезд с улицы Зверькова 23, электричество и вода на участке, газ с трех сторон. Виды разрешенного использования:
Среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом)
Частный детский сад
Объекты гражданского назначения (аптеки)
Обслуживание автотранспорта
Детское учреждение, выставочное обслуживание, социальное обслуживание, общественное питание, магазины, общепит-страховая деятельность, здравоохранение. Можно построить СТО или автомойку.
Рассмотрю варианты обмена. Цена на неделю, без торга.

Поискать объявления

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot._promnznacheniya_2002484836

Ханты-Мансийск Земельные участки Купить Промышленности

Участок 5,3 сот. (промназначения) 1 800 000 ₽

Добавить в избранное Добавить закладку 27 апреля в 17:28

Показать телефон 8 822 300-33308

Написать сообщение Ответил в течение дня

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Соловьев Денис

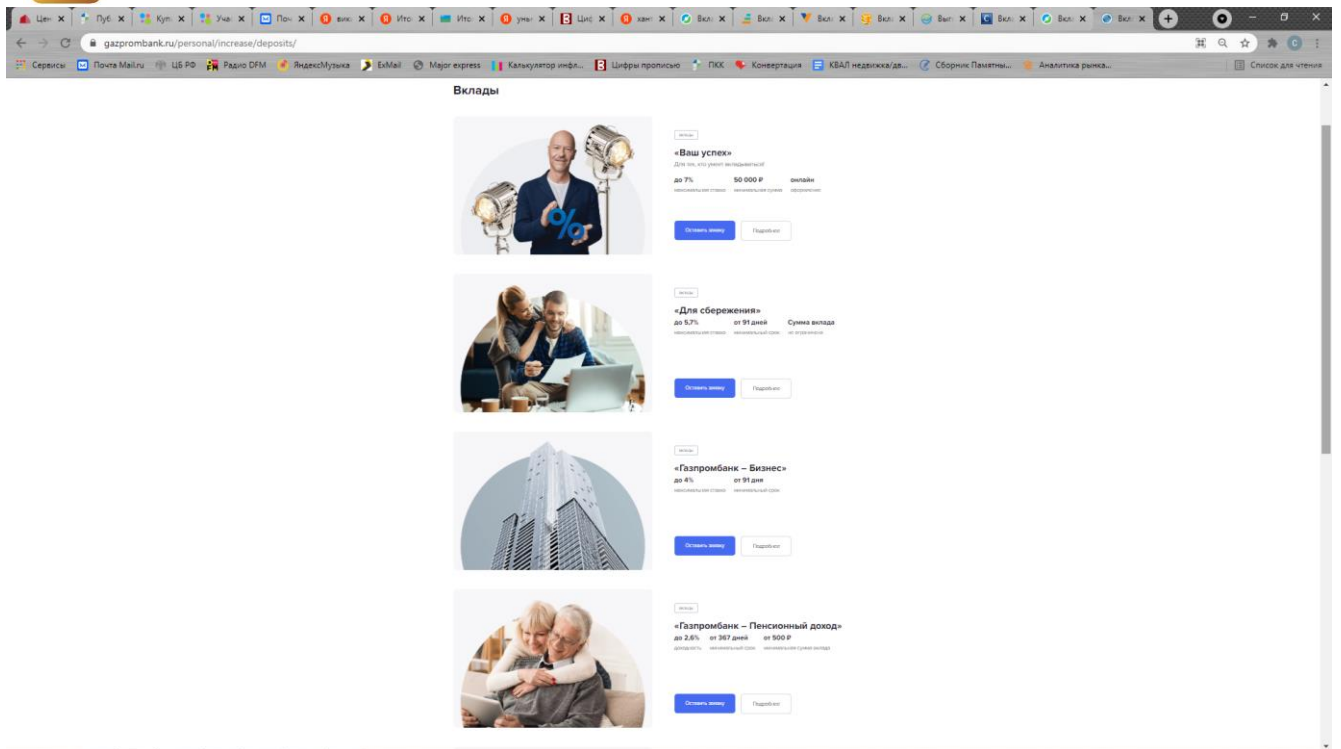
№ 1013436559 (0154 (+8))

Площадь: 5,3 сот.

Тюменская область, Ханты-Мансийск, Луговая ул. Скрыть карту

Продается земельный участок промназначения 5,29 сот в развитом районе города Ханты-Мансийска — Самарово. Участок огорожен забором. Электричество, вода и газ проходит по границе участка. Также есть возможность завести централизованную канализацию (е 40 метров). Участок отсыпан чистым песком. Заезд на участок с улицы Зверькова. Проезд под строительство гаража, складских помещений и производственных зданий. Размеры 25*21(длина*ширина). Центр Недвижимости «САНИТИ», ул. Звельская д. 27. Номер лота: 3507100

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot._promnznacheniya_1913436559



<https://www.gazprombank.ru/personal/increase/deposits/>



12.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

«КОПИЯ ВЕРНА»
ПРЕЗИДЕНТ РОО
ТАБАКОВА С. А.



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Табаковой Светланы Алексеевны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация **Общероссийская
общественная организация «Российское
общество оценщиков»**
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 9 » июля 2007 г. за № 0003

Директор
Федеральной регистрационной службы

(подпись) **С.В. Васильев**
(инициалы, фамилия)


12 июля 2007 г.
(дата)





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Соловьев Максим Николаевич
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 860220139047
(ИНН)

включен в реестр членом РОО:
12 мая 2010 года, регистрационный № 006584

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  М.П. Ю.В. Козырь

0001857 *

ООО «НЕТТРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В А4792



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации некоммерческой организации

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

105066, Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, строение 1, офис 5

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании принято «14» июля 2020 г. Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «17» июля 2020 г. за основным государственным регистрационным номером:

1 2 0 7 7 0 0 2 4 0 8 1 3

Исполняющий обязанности начальника
Главного управления Министерства юстиции
Российской Федерации по Москве

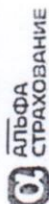


М.А. Мезенцева

Учетный N

7 7 1 4 0 6 4 3 1 4

Дата выдачи «22» июля 2020 г.



ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 769187176/0064370

Целевая Полис выдан Страхователем - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение...

Страхователь: Соловьев Максим Николаевич

Адрес регистрации: г. Тверь, ул. Андрея Бухарова, 2 эт. 203

Сфера страхования:

А) Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователи) по обязательствам, возникающим вследствие применения методики закладной, депозитарной договор на...

Страховой случай:

Случаи, в которых лицо, привлекаемое организацией и коллегией профессиональных экспертов и...

Основная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отнесенных областях оценки рыночной или...

Страховая сумма: 5 000 000,00 (пять миллионов рублей) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока...

Лицом ответственности на один страховой случай на установление

Формулировка: на установление

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «13» апреля 2020г. и действует до «13» апреля 2021г.

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

Случаи признаются страховыми при условии, что Страхователь уведомлен в срок, позволяющий причинение вреда, произошедшего в течение периода...

Лицом ответственности на один страховой случай на установление



Страхователь: Соловьев М.Н.

Место и дата выдачи полиса: г. Тверь, «03» апреля 2020 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708023445 | Сайт: www.roo.ru



Ассоциация независимых оценщиков и экспертов в области недвижимости



Общество с ограниченной ответственностью «РОО»

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Соловьева Максима Николаевича

о том, что Соловьев Максим Николаевич

является членом РОО и включен(а) в реестр с 12 мая 2010 г. за регистрационным номером 006584

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: НЕТ

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: НЕТ

Квалификационный аттестат: 1. №002996-1 от 25.01.2018. Оценка недвижимости, действителен до 25.01.2021;

2. №00747-2 от 29.03.2018. Оценка ликвидного имущества, действителен до 29.03.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 мая 2019 г.

Дата составления выписки 24 мая 2019 г.



С.Д. Звякин

Директор



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 7591R/776/00884/1

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7591R/776/00884/1 (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 Соловьев Максим Николаевич
Адрес регистрации: г. Тюмень, ул. Андрея Бушуева д. 2 кв. 328

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: не установлен.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «13» апреля 2021г. и действует до «12» апреля 2022г. 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



/Пьянкова О.В./

Страхователь:

/Соловьев М.Н./

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень, «05» апреля 2021 г.



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



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

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1991148158**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «08» июля 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-центр» 625048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова д.1 корпус 2/6, кабинет 12 р/с 40702810867100005036 в ПАО «Сбербанк» к/с 30101810800000000651 БИК 047102651 ИНН 7202187724
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.08.2021г. по 24 часа 00 минут 31.07.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.08.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	12 000 (Двенадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1991148158 от 08.07.2021г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524	

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

Страхователь





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002299-1

« 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Соловьеву Максиму Николаевичу

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

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 2021 г.

АО «Оценки», Москва, ЗЕИТ г. «Б» Лицензия № 30-05-05/000491С-Р6, ТЭ № 741. Тел: (495) 726-41-42, www.ocenki.ru



12.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.12.2020, поступившего на рассмотрение 18.12.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 3
20 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-50043558			
Кадастровый номер:	86:07:0101004:5670		
Номер кадастрового квартала:	86:07:0101004		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.03.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, п. Уньюган, Промышленный проезд, соор. 2а.		
Площадь, м2:	11322 +/- 37		
Кадастровая стоимость, руб:	5873061.06		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:07:0101004:2537		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под размещение хозяйства гсм, для иного использования		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Горбунов Александр Сергеевич (представитель заявителя), Заявитель: Депимущества Югры		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
20 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-50043558		Кадастровый номер: 86:07:0101004:5670	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Субъект Российской Федерации Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-01/013/2014-479 15.06.2014 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
20 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-50043558		Кадастровый номер: 86:07:0101004:5670	



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	
----------------	-----------------------	--

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.