

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр судебной экспертизы и независимой оценки»

ИНН: 8610005318; ОГРН: 1168617053890;  
628181, Россия, ХМАО-Югра, г. Нягань, микрорайон 4, дом 5А, ТЦ «Пегас», офис 46  
тел.: (34672) 26-7-26; E-mail: [senocentr@mail.ru](mailto:senocentr@mail.ru)

УТВЕРЖДАЮ  
Директор ООО «Центр судебной экспертизы и независимой оценки»,

\_\_\_\_\_/Сизова М.А.  
(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

02 августа 2019 г.

## О Т Ч Ё Т № 342/19

об оценке рыночной стоимости земельного участка  
(разрешенное использование: предоставление коммунальных  
услуг, площадь: 578,0 м<sup>2</sup>, кадастровый номер:  
86:07:0000000:3655), расположенного по адресу: Ханты-  
Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, в  
районе 69 карьера

Заказчик: **Администрация Октябрьского района  
Комитет по управлению муниципальной собственностью**

Исполнитель: **ООО «Центр судебной экспертизы и независимой  
оценки»**

Дата оценки: 30 июля 2019 г.

Срок проведения оценки: с 30 июля по 02 августа 2019 г.

Дата составления отчета: 02 августа 2019 г.

Нягань

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

Сопроводительное письмо.....	3
1. Основные факты и выводы.....	4
2. Задание на оценку.....	5
3. Сертификат качества оценки.....	5
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	6
5. Сведения о заказчике.....	7
6. Сведения об оценщике.....	7
7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
8. Процесс оценки.....	9
9. Описание объекта оценки.....	11
9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом.....	11
9.2. Описание объекта оценки.....	11
10. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	13
11. Анализ рынка объекта оценки.....	13
11.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	16
12. Сравнительный подход.....	17
12.1. Метод сравнения продаж.....	17
13. Итоговое заключение.....	27
Список литературы.....	28

**Приложения***Документы Заказчика:*

- Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

*Документы Исполнителя:*

- Копия свидетельства члена НП "СМАОс"
- Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности
- Копия страхового полиса страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

**Председателю Комитета по управлению муниципальной собственностью  
администрации Октябрьского района  
Хомицкому Василию Михайловичу**

В соответствии с техническим заданием и муниципальным контрактом № 066-К/19 на проведение оценки земельного участка от 30 июля 2019 г. специалист ООО «Центр судебной экспертизы и независимой оценки» произвел оценку рыночной стоимости земельного участка.

Оценка проведена на **30 июля 2019 г.**

Развернутый анализ и расчеты представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

**Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость земельного участка (разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг, площадь: 578,0 м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 86:07:0000000:3655), находящегося по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, в районе 69 карьера, по состоянию на 30 июля 2019 года, составляет:**

**98 800,00 рублей.**

Рыночная стоимость определена согласно:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7)
- стандартов Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО»).

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч, в ходе которых оценщиком была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком произведена оценка рыночной стоимости на дату оценки. Оценщик полагается на достоверность информации, полученной в ходе деловых встреч и бесед с заказчиком.

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

Директор  
ООО «Центр судебной экспертизы и независимой оценки»

М.А. Сизова

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ****Таблица 1**

№ Отчета об оценке	№ 342/19
Основание для проведения оценки	Техническое задание и муниципальный договор на проведение оценки № 066-К/19 от 30 июля 2019 г.
Исполнитель – юридическое лицо	ООО «Центр судебной экспертизы и независимой оценки»
Краткое описание Объекта оценки	Земельный участок, находящийся по адресу: ХМАО – Югра, Октябрьский район, в районе 69 карьера
Площадь участка, м <sup>2</sup>	578,0
Разрешенное использование	Предоставление коммунальных услуг
Кадастровый номер	86:07:0000000:3655
Кадастровая стоимость	12 606,18
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату	Балансовая стоимость отсутствует. Отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости.
Имущественные права на объект оценки	Право аренды
Документ, подтверждающий имущественные права	-
Цель проведения оценки	Определение рыночной стоимости земельного участка
Назначение оценки	Для оформления договора купли-продажи
Наименование собственника	Российская Федерация
Наименование распорядителя	Администрация Октябрьского района Комитет по управлению муниципальной собственностью
Дата оценки	<b>30 июля 2019 г.</b>
Срок проведения оценки	с 30 июля по 02 августа 2019 г.
Дата составления отчета	02 августа 2019 г.
<b>РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ</b>	
➤ затратный подход, руб.	не применялся
➤ сравнительный подход, руб.	применялся
➤ доходный подход, руб.	не применялся
<b>Итоговая стоимость земельного участка, руб.</b>	<b>98 800,00</b>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ / СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:** земельный участок (разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг, площадь: 578,0 м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 86:07:0000000:3655), находящийся по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, в районе 69 карьера.

**ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** собственность

**ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:** рассчитать рыночную стоимость земельного участка

**ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ:** для участия в инвестиционном проекте

**ВИД СТОИМОСТИ:** рыночная стоимость

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 30 июля 2019 г.

**СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:** с 30 июля 2019 г. по 02 августа 2019 г.

**ПОРЯДОК И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИНФОРМАЦИИ:** заказчик предоставляет необходимые документы, материалы и информацию по объекту оценки не позднее 3-х дней, с даты подписания договора

**НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ:** необходимость привлечения отраслевых экспертов ни одной из сторон договора не определена

### **ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:**

- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки приводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.
- оценка рыночной стоимости права аренды земельного участка проводится без учета расположенных на нем улучшений, как условно свободного (в соответствии с п. 20 ФСО № 7)
- рыночная стоимость права аренды, определённая в настоящем отчёте НДС не облагается, т.к. в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектами налогообложения

**ВЫНЕСЕНИЕ СУЖДЕНИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В КОТОРОМ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ЭТА СТОИМОСТЬ:** расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки, приводится в виде единой величины без указания диапазона стоимости.

## 3. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Составивший представленный отчет оценщик удостоверяет правомерность следующих положений:

- изложенные в данном отчете факты, правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональным, непредвзятым профессиональным анализом, мнением и выводами оценщика;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета; а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной, максимальной или оговоренной цены;

- анализ оценщика, мнение и выводы были получены, а этот Отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков;
- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования своих знаний и умений, и являются, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом 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.

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

1. Данный Отчет содержит профессиональное, независимое и доказательное мнение оценщика о рыночной стоимости оцениваемого объекта на базе существующей рыночной ситуации на дату оценки.
2. Содержание Отчета и любые данные, полученные или рассчитанные в ходе выполнения задания на оценку, являются конфиденциальными в равной степени как для оценщика, так и для заказчика и его профессиональных консультантов в части, их касающейся (за исключением проверки качества Отчета в порядке контроля или при судебных разбирательствах).
3. Оценщик не несет ответственности за достоверность представленной ему заказчиком информации, в том числе за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество; оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. В соответствии с настоящим Отчетом от оценщика не требуется выступать в суде или давать показания, за исключением случаев, когда это предусмотрено действующим законодательством.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае последующего обнаружения) подобных факторов.
6. Величина рыночной стоимости объекта носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, зависящими от адекватности и точности используемой информации, и от сделанных допущений; эта расчетная величина стоимости может не совпасть с ценой реальной сделки.
7. Информация, факты и мнения, полученные оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были взяты из достоверных источников. Однако оценщик не может взять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.
8. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других рыночных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
9. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщиков.
10. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях, ни одна из сторон не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

**5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ****Таблица 2**

Полное наименование	Администрация Октябрьского района Комитет по управлению муниципальной собственностью
Место нахождения юр. лица	628100, Тюменская область, ХМАО-Югра, п.г.т. Октябрьское, ул. Ленина, д. 42, тел./факс: (34678) 2-13-75
Банковские реквизиты	ИНН: 8614001650; КПП: 861401001; Банк: РКЦ Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск; БИК: 047162000; р/с: 40204810400000000036; ОКТМО: 71821000; ОКПО: 41260888
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1028601496274

**6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ****Таблица 3**

ФИО	Глушков Сергей Леонидович
информация о членстве в СРОО	член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО»), реестровый номер 2660
Местонахождение СРО	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3-й подъезд, 2 этаж
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Высшее образование в области оценочной деятельности – Диплом Тюменского государственного университета от 20.06.2005 г. (№ ВСВ 1598018)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 002976-1 от 07.02.18 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Сведения о страховании гр. ответственности	Страховой полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах», договор № 433-748-019594/19 от 19 марта 2019 г.; срок действия договора: с 16 апреля 2019 по 15 апреля 2020 г. Лимит ответственности оценщика 3 000 000,00 (три миллиона) руб.
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Центр судебной экспертизы и независимой оценки»
ОГРН	1168617053890
Дата присвоения ОГРН	26.02.2016 г.
Обязательное страхование профессиональной ответственности оценщика – юридического лица	Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки: СПАО «Ингосстрах», договор № 433-748-028567/19 от 15 апреля 2019 г.; срок действия договора: с 15 апреля 2019 по 14 апреля 2020 г. Лимит ответственности оценщика – юридического лица 30 000 000,00 (тридцать миллионов) руб.
Место нахождения юридического лица организации	628181, ХМАО-Югра, г. Нягань, микрорайон 4, д. 5А, ТЦ «Пегас», офис 46

Контактная информация юридического лица	тел. 8-950-532-6451; e-mail: <a href="mailto:senocentr@mail.ru">senocentr@mail.ru</a>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Настоящим ООО «Центр судебной экспертизы и независимой оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</li> <li>2. ООО «Центр судебной экспертизы и независимой оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li> <li>3. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</li> </ol>
Информация о привлекаемых к проведению оценки, подготовке отчёта об оценке сторонних организаций и специалистов	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

## 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральные стандарты оценки:
  1. *Федеральный стандарт оценки № 1: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;*
  2. *Федеральный стандарт оценки № 2: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;*
  3. *Федеральный стандарт оценки № 3: «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;*
  4. *Федеральный стандарт оценки № 7: «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.*

Ниже в таблице приведен перечень использованных стандартов и обоснование их использования для определения соответствующего вида стоимости при проведении оценки объекта оценки в рамках настоящего отчета:

**Таблица 4**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Обоснование для использования стандарта
ФСО № 1	Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ <sup>1</sup> РФ № 297 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО № 2	Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ № 298 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО № 3	Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ № 299 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению

<sup>1</sup> Министерство экономического развития и торговли.

ФСО № 7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ № 611 от 25.09.2014 г.	Стандарт обязателен к применению
---------	---	---------------------------------------	----------------------------------

Ввиду того, что объектом оценки не является имущество, при оценке которого потребовались бы дополнительные стандарты, данная оценка проведена с применением выше указанных стандартов оценки. При упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

Также, на основании ст. 22 «Саморегулируемая организация оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.:

- *«Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков».*

и ст. 22.1 «Функции саморегулируемой организации оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.:

- *«Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:  
...разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики...»*

в настоящем Отчете, целью и задачами которого является определение *рыночной стоимости объекта оценки*, Оценщиком при проведении работ по определению соответствующего вида стоимости объекта оценки, были использованы стандарты Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков:

1. **Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков: «Оценка недвижимости»** утвержденные Решением совета партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» Протокол № 78 от 15.08.2008 г. с изменениями и дополнениями в соответствии с Решением Совета Ассоциации СМАО – протокол № 2016/09/06 от 06.09.2016 г.

## 8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Для оценки земельных участков оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов:

1. Сравнительный подход:
  - метод сравнения продаж,
  - метод выделения,
  - метод распределения;
2. Доходный подход:
  - метод капитализации дохода,
  - метод остатка,
  - метод предполагаемого использования;
3. Затратный подход:
  - элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик земельного участка. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого подхода и установить окончательную оценку участка земли на основании данных такого подхода, который расценен как наиболее надежный и приемлемый.

### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный

объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями или сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями или сооружениями. 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.

**Метод выделения** 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** 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

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой застройкой. Подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Сравнительный подход предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли. **В данном отчете сравнительный подход не применялся, т.к. оценщику не удалось найти сопоставимые с оцениваемым участки земли, проданные или выставленные на продажу.**

### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

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

Затратный подход оценки рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за участок большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период. Затратный подход определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и стоимостью затрат на замещение улучшений за вычетом их износа. *Затратный подход приводит к объективным результатам если возможно точно оценить величины стоимости воспроизводства (замещения) улучшений (зданий и сооружений) и их износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.*

Существует два метода в затратном подходе к оценке земельных участков:

- Метод выделения;
- Оценка по нормативной цене земли с учетом затрат на инфраструктуру.

**Метод выделения (извлечения, изъятия)** предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами.

Необходимые условия применения данного метода:

- Наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;

- Соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования.

В связи с отсутствием достоверной информации о ценах продаж (ценах предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки метод выделения в рамках затратного подхода не применялся.

Оценка по нормативной цене земли с учетом затрат на воспроизводства инфраструктуры целесообразна при ликвидации предприятий, аресте их имущества. Такой метод оценки введен для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и в других случаях, предусмотренных законодательством. Поскольку, в данном Отчете определяется рыночная стоимость земельного участка в целях оспаривания кадастровой стоимости, применение нормативных показателей оценщик счел некорректным.

**В виду вышеизложенного затратный подход в данном Отчете не применялся.**

### **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

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

**Метод капитализации земельной ренты** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка

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

**Метод предполагаемого использования** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Доходный подход к оценке земельных участков – это методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения и принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость земельного участка может быть определена исходя из доходности земли, т.е. способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

## **9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом**

При составлении Отчета были использованы следующие документы:

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 июня 2019 г. (в Приложении к Отчету на 2 л.)

### **9.2. Описание объекта оценки**

**Таблица 5**

Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, в районе 69 карьера
Площадь участка, м <sup>2</sup>	578,0
Кадастровый номер	86:07:0000000:3655
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предоставление коммунальных услуг

Текущее использование	-
Форма участка	
Кадастровая стоимость, руб.	12 606,18

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	86:07:0000000:3655
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	16.07.2019
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:	Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
Площадь:	578
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	12606,18
Дата определения стоимости:	16.07.2019
Дата внесения стоимости:	16.07.2019
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, в районе 69 карьера
Дата обновления информации:	01.08.2019
Форма собственности:	Муниципальная
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 86:07:0000000:3655-86/137/2019-1 от 31.07.2019 (Постоянное (бессрочное) пользование)	
<a href="#">&gt; Найти объект на публичной кадастровой карте</a>	
<a href="#">&gt; Сформировать запрос</a>	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	

## 10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Земля может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным. Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям: законодательная разрешенность, физическая осуществимость, финансовая осуществимость, максимальная эффективность.

Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ в соответствии с вышеперечисленными критериями:

- **Физически возможное использование.** Ограничиваются физическими характеристиками участка, такими как размеры, протяженность фронтальной границы, топография, почвы, климатические условия. Рассматриваемые земельные участки имеют прямоугольную форму. Рельеф участка ровный. Имеются коммуникации. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.
- **Юридически правомочное использование.** Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты. Рассматриваемые участки находятся в окружении жилой застройки, характеризуемой низкой высокой размещением общественных функций. На нем разрешено строительство объектов имеющих максимально открытый общественный характер использования, рассчитанный на массовое общедоступное посещение.
- **Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.** При анализе альтернативных вариантов использования необходимо принять во внимание рыночный спрос на каждый из вариантов. Современная ситуация на рынке недвижимости определяет наибольшее внимание инвестиционным проектам строительства торговых и офисных зданий.

*Вывод: таким образом, учитывая месторасположение оцениваемого участка, а также характер окружающей застройки, наилучшим и наиболее эффективным будет использование оцениваемого земельного участка «предоставление коммунальных услуг».*

## 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### **Октябрьский район. Общие сведения<sup>2</sup>**

Октябрьский административный район, площадь которого составляет 24,5 тыс. км<sup>2</sup>, расположен по левобережью и правобережью нижнего течения реки Обь, в западной части Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области. На севере он граничит с Березовским районом, на северо-востоке - с Белоярским районом, на западе - с Советским районом, на юге и на юго-востоке – с Ханты-Мансийским и Кондинским районами.

В современных административных границах Октябрьский район был образован в 1937 году.

Муниципальное образование Октябрьский район представлено муниципальным районом и 11 муниципальными образованиями – городскими и сельскими поселениями. В состав муниципального образования Октябрьский район входят 23 населённых пункта, в том числе 4 посёлка городского типа и 19 сельских населённых пунктов.

**Административный центр района** – пгт. Октябрьское

**Общая площадь** – 24,5 тыс. км<sup>2</sup>.

**Численность населения на 1 января 2016 года** – 29,302 тыс. человек.

<sup>2</sup> [http://www.oktregion.ru/index.php?option=com\\_k2&view=itemlist&layout=category&task=category&id=281&Itemid=264](http://www.oktregion.ru/index.php?option=com_k2&view=itemlist&layout=category&task=category&id=281&Itemid=264)

**В состав района входят:****4 городских поселения:** Андра, Октябрьское, Приобье, Талинка.**7 сельских поселений:** Каменное, Карымкары, Малый Атлым, Перегребное, Сергино, Уньюган, Шеркалы.**Населенные пункты:** с. Большой Камень, п. Кормужиханка, с. Большой Атлым, п. Сотниково, п. Уньюган, п. Карымкары, п. Горнореченск, с. Малый Атлым, с. Большие Леуши, п. Заречный, п. Комсомольский, д. Нижние Нарыкары, д. Верхние Нарыкары, с. Каменное, с. Пальяново, с. Перегребное, д. Чемаши, п. Сергино, с. Шеркалы, пгт. Октябрьское, пгт. Андра, пгт. Приобье, пгт. Талинка.**Климат района** типично континентальный бореального типа с резкими контрастами температур воздуха, формирующийся под воздействием циркуляции воздушных арктических масс, доступ которых с севера препятствий не имеет, с исключительной их изменчивостью в течение теплого и холодного сезонов, быстрыми переходами от лета к зиме и от зимы к лету.Среднегодовая температура воздуха  $-3,2^{\circ}\text{C}$ , продолжительность безморозного периода может колебаться от наименьшей (33 дня) до наибольшей (110 дней). Зимний период довольно длинный и продолжительный. Продолжительность его 200 дней. Самыми холодными месяцами являются декабрь, январь, февраль. Средняя температура воздуха в январе составляет  $-21,9^{\circ}\text{C}$  с возможным понижением до  $-51^{\circ}\text{C}$ .Продолжительность весны составляет 2 месяца: апрель и май. Весна отличается непостоянством и переменчивой погодой, а также возвратом холодов, снегопадов при вторжении арктического воздуха в течение всего мая в отдельные годы. Летний период жаркий и непродолжительный (июнь- август), среднемесячная температура воздуха составляет  $+13,8^{\circ}\text{C}$ , а сумма осадков - 200 мм.Осенний период (сентябрь-октябрь), как и весенний, является переходным сезоном года. Он устанавливается в конце августа- начале сентября с началом первых заморозков интенсивностью до  $-1,0^{\circ}\text{C}$  на почве и воздухе.

Климат района неустойчив и в многолетнем плане засушливые годы чередуются с годами с повышенной влажностью.

**Территория района** находится в пределах физико-географической страны, относящейся к Западно-Сибирской равнине, расположенной в пределах таежной широтной растительной зоны.

Основу древесной растительности составляют хвойные виды деревьев. Наиболее типичными являются лиственнично-елово-кедровые, елово-пихтовые, сосновые и березовые леса. Лиственница, встречаясь в сосновых и иногда в темнохвойных лесах, является характерной примесью.

Речную сеть района образует река Обь с её многочисленными притоками, представленными 134 малыми реками и ручьями, большим количеством озер и «сорями» - фрагментами центральной поймы, наиболее крупные из которых: Чемашьюган, Шеркальская, Большой Атлым, Ендырь, Хугот. Река Обь течет с юго-востока на северо-запад. Ширина поймы реки достигает 40-50 км.

Район расположен в лесной зоне, и лесные площади занимают 66,3% территории, в том числе 64,6% приходится на покрытые лесом и 1,7% на не покрытые лесом, болота покрывают 22,7% земель, водопокрытая площадь составляет 4,9%.

Основные лесообразующие породы в районе: сосна обыкновенная, ель сибирская, лиственница сибирская, кедр сибирский, пихта сибирская, осина и береза.

**Животный мир** района представлен сочетанием животного мира Восточной Европы и Сибири – это земноводные, пресмыкающиеся, птицы, млекопитающие. Богато семейство кунных: соболь, куница, россомаха, выдра, горностай, ласка. Грызуны представлены белкой, бурундуком, ондатрой, водяной крысой. Также на территории района обитают лисица, волк, рысь, бурый медведь, заяц-беляк, лось, северный олень.

Из тетеревиных птиц широко распространены: рябчик, тетерев, глухарь, белая куропатка. Из перелетных водоплавающих: кряква, шилохвость, свиязь, хохлатая чернеть, гоголь, луток и др.

Главная река Октябрьского района Обь населена большим разнообразием рыб: многочисленные представители карповых, окуневых, ценные осетровые породы, лососевые и сиговые, щука, налим. Происходит миграция осетра, муксуна, нельмы и пеляди. Основные виды рыб, имеющие промышленное значение: муксун, пелядь, нельма, стерлядь, язь, щука, елец, плотва, окунь, налим.

На территории района по левобережью реки Обь находится государственный комплексный заказник окружного значения «Унторский» площадью 578,06 тыс. га, где обитают редкие виды животных, занесённые в Красную книгу РСФСР и Международного союза охраны природы.

### Краткий обзор итогов социально-экономического развития муниципального образования Октябрьский район за 2017 год<sup>3</sup>

В соответствии с Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25.11.2004 № 63-оз «О статусе и границах муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» в границах Октябрьского района (далее – район) образовано 11 муниципальных образований - городских и сельских поселений.

На территории района находятся 22 населенных пункта, в том числе 4 поселка городского типа и 18 сельских населенных пунктов.

**Численность постоянного населения** на 01.01.2017 составила 29,024 тыс. человек, что составляет 99,2% к 2016 году (29,271 тыс. чел.).

По данным отдела ЗАГС администрации Октябрьского района, естественный прирост населения за 2017 год составил 69 человек, 2016 год 104 человека.

Миграционное сальдо в 2017 году составило «минус» 259 человек или 66,6% к уровню 2016 года («минус» 380 человек).

**Индекс промышленного производства** за 2017 года составил 107,1% к уровню 2016 года.

**Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг** собственными силами производителей промышленной продукции по крупным и средним предприятиям, в действующих ценах за 2017 год составил 130 153,4 млн. руб., что на 22,7% больше, чем за прошлый год (106 057,0 млн. руб.).

**Производство основных видов промышленной продукции** по крупным и средним предприятиям за 2017 год (в натуральном выражении и в процентном отношении к 2016 году):

- добыча нефти – 9, 238 млн. тонн (101,8%);
- добыча газа – 1 804,6 млн. м<sup>3</sup> (112,4%);
- заготовка древесины – 100,8 тыс. м<sup>3</sup> (114,2%).

Основная доля промышленной продукции, произведенной на территории района, приходится на нефтедобывающую отрасль – 99,0%.

**Объем инвестиций** в основной капитал за счет всех источников финансирования по предварительным данным органов государственной статистики за январь-декабрь 2017 года составил в действующих ценах 20 998,3 млн. руб., что составляет 103,3% к прошлому году.

**Средний размер доходов неработающего пенсионера** за 2017 год увеличился на 4,0% к уровню прошлого года и составил 18 410,16 руб.

**Среднемесячные денежные доходы населения** в расчете на одного жителя за отчетный период составил 47 329,57 руб., или 100,6% к 2016 году.

**Денежные доходы** населения района за 2017 год составили 18 531,8 млн. руб. снизились по сравнению с 2016 годом на 0,1%.

*Реальные располагаемые денежные доходы населения района* (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен, сложившийся в среднем по автономному округу) за отчетный период составили 94,33%.

**Доходная часть бюджета** района за 2017 год составила 3 699,6 млн. руб., **расходная часть** – 3 716,5 млн. руб.

**Количество зарегистрированных безработных граждан** на 01.01.2018 составило 315 человек. Уровень зарегистрированной безработицы на конец отчетного периода – 1,5%.

**Сеть образовательных организаций района** по состоянию на 01.01.2018 представлена 36 образовательными организациями (39 в 2016 году), из них: 35 – муниципальных и 1 частная. Муниципальные образовательные организации включают: 19 общеобразовательных организаций (21 в 2016 году), 13 дошкольных образовательных организаций, 4 организации дополнительного образования.

Все образовательные организации района осуществляют свою деятельность в соответствии с лицензией, имеют государственную аккредитацию.

В 2017 году на базе МКОУ «Карымкарская СОШ» открыт **предпрофильный «Нефтегаз-класс»** (7 класс).

**Профессиональной подготовкой** охвачены 98 обучающихся 9-11 классов.

**Здравоохранение** Систему здравоохранения района представляет бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Октябрьская районная больница», имеющее статус юридического лица, в состав которого по состоянию на 01.01.2018 года входит 17 филиалов: 6 участковых больниц, 1 городская поликлиника, 1 врачебная амбулатория и 9 фельдшерско-акушерских пунктов.

<sup>3</sup> [http://www.oktregion.ru/index.php?option=com\\_k2&view=itemlist&layout=category&task=category&id=32&Itemid=13](http://www.oktregion.ru/index.php?option=com_k2&view=itemlist&layout=category&task=category&id=32&Itemid=13)

Число посещений амбулаторно-поликлинических учреждений за 2017 год составило 239,207 тыс. посещений (93,8% от годового плана). Число койко-дней составило 67610 койко-дней (91,4% от годового плана).

Показатель общей заболеваемости за 2017 год составил 1378,9 случаев на 1 000 населения (1487,9 случаев или на 7,3% ниже уровня прошлого года).

По состоянию на 31.12.2017 года в **сеть учреждений культуры** входят 44 сетевых единицы, из них: 2 музея, 2 детские музыкальные школы, 3 школы искусств, 18 учреждений культурно - досугового типа, 19 библиотек и 7 киноустановок.

Общее **число туристов**, посетивших Октябрьский район в 2017 году, составляет более 1160 человек.

В сеть учреждений **физической культуры и спорта** входят 7 учреждений с единовременной пропускной способностью 585 человек, в том числе: 3 учреждения муниципальной формы собственности.

В целях формирования стимула населения к здоровому образу жизни в 2017 году организованы и проведены ежегодные официальные физкультурно-оздоровительные мероприятия – 27 районных спартакиад среди школьников, трудящихся и ветеранов спорта, и 30 спортивно-массовых мероприятий.

В результате реализации комплекса мероприятий, в том числе по подготовке к сдаче норм ГТО, доля населения систематически занимающегося физической культурой и спортом в районе увеличилась до 33,1%, что выше показателя за 2016 год на 0,6%.

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

#### 1. Вид объекта недвижимости:

- рынок земельных участков
- рынок зданий и сооружений
- рынок встроенных помещений
- рынок предприятий, как имущественных комплексов

Объект оценки относится к сегменту **«рынок земельных участков»**.

#### 2. Экономическая активность:

- активный рынок недвижимости
- неактивный рынок недвижимости

Рынок оцениваемого объекта можно охарактеризовать как **«неактивный рынок»**, которому присуще: невысокий уровень торговой активности и большой разброс цен на подобные объекты недвижимости.

#### 3. Способ совершения сделки:

- первичный рынок
- вторичный рынок

Объект оценки относится к **первичному рынку недвижимости**.

#### 4. По характеру использования (назначению) земельные участки делятся на:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

По данному признаку объект оценки относится к **землям населенных пунктов**.

#### 5. По географическим границам рынка

- географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта.

Оцениваемый земельный участок расположен на территории Российской Федерации, в Ханты-Мансийском автономном округе, Октябрьский район.

**Вывод:** сегмент рынка оцениваемого земельного участка определен как первичный рынок земельных участков, земли населенных пунктов, под нежилую застройку, расположенных в Октябрьском районе. Рынок оцениваемого объекта отнесен к «неактивным» рынкам.

## 12. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

### 12.1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, с учетом следующих особенностей.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами;
- 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.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

#### **Исследование рынка и выбор объектов-аналогов**

**В виду того, что оценщику не удалось выявить достаточно достоверной информации по фактическим сделкам по продаже земельных участков аналогичных оцениваемому в Октябрьском районе, поэтому за основу расчетов приняты цены предложения в г. Нягань с учетом корректировок.**

Для расчета стоимости земельных участков были рассмотрены три предлагаемых на продажу земельных участка в г. Нягани. Выбранные объекты по своим основным характеристикам являются сопоставимыми с оцениваемым объектом, широкий диапазон цен позволяет учесть вероятность возникновения различных рыночных ситуаций. Данные об отобранных для сравнения объектах приведены ниже в **таблице 6**.


Таблица 6

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение. Вид разрешенного использования	земли промназначения (под многоквартирную жилую застройку)	земли промназначения (под промышленную застройку)	земли промназначения (под промышленную застройку)
Месторасположение земельного участка	ул. Московская, 9, жилой район города «Центральный»	жилой район города «Финский»	ул. Лазарева, 15, промышленный район города «Южный»
Описание земельного участка	участок разработан, отсыпан, коммуникации по границе участка	участок разработан, отсыпан, коммуникации по границе участка	участок разработан, отсыпан, коммуникации по границе участка
Оцениваемые права	собственность	собственность	собственность
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/nyagan/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot._promnaznacheniya_1609324956">https://www.avito.ru/nyagan/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot._promnaznacheniya_1609324956</a>	<a href="https://www.avito.ru/nyagan/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_1638330658">https://www.avito.ru/nyagan/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_1638330658</a>	<a href="https://www.avito.ru/nyagan/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_934013784">https://www.avito.ru/nyagan/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_934013784</a>
Стоимость предложения по продаже, руб.	7 000 000,00	900 000,00	1 500 000,00
Собщая (м <sup>2</sup> )	8900,0	2400,00	5000,0

Объект-аналог 1

[Объявления](#) [Магазины](#) [Бизнес](#) [Помощь](#)

[Вход и регистрация](#) [Подать объявление](#)



[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

Земельные участки 
Нягань

[Все объявления в Нягани / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения](#)
[Назад](#) [Следующее](#) →

## Участок 89 сот. (промназначения) 7 000 000 ₽

Размещено 24 мая в 17:12



19/01/2018

8 982 190-14-98

Написать сообщение

● В сети

[ПАО Банк "ФК Открытие"](#)  
 Агентство  
 На Авито с сентября 2014 🌟

Контактное лицо  
 Андрей

---

№ 1609324956, 👁 2636 (+5)

Площадь: 89 сот.

---

Адрес: ул Московская 9

---

Продается земельный участок в г. Нягань, ул Московская 9.

Характеристики земельного участка:


- Площадь: 1001 кв.м. (+/-)
- Вид разрешенного использования: под строительство торгового центра.
- Кад.№: 86:13:0201005:8

Без обременений.





Прямая продажа от собственника по договору купли-продажи.

Предложение не является публичной офертой.

---



Другие объявления агентства [ПАО Банк "ФК Открытие"](#)

**Объект-аналог 2**

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация [Подать объявление](#)

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Нягань Найти

Все объявления в Нягани / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения Назад Следующее →

## Участок 24 сот. (промназначения) 900 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 20 мая в 21:22

---

Площадь: 24 сот.

---

Адрес: Нягань, Ханты-Мансийский автономный округ, Финский поселок  
[Посмотреть карту](#)


---

Земля незавершёнка , продам или обменяю . Варианты

8 922 420-97-77

Написать сообщение

**Ольга**  
 Частное лицо  
 На Авито с марта 2018  
 Завершено 2 объявления



№ 1638330658, [620 \(+4\)](#)

---

[В](#)
[VK](#)
[f](#)
[Twitter](#)
[@](#)
[Telegram](#)
Пожаловаться

---

[Подать объявление](#)
[Объявления](#)
[Магазины](#)
[Помощь](#)
[Безопасность](#)
[Реклама на сайте](#)
[О компании](#)
[Карьера](#)
[Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2019. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

## Объект-аналог 3

Объявления Магазины Бизнес Помощь
Вход и регистрация
Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Нягань

Найти

Все объявления в Нягани / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения
Назад Следующее →

## Участок 50 сот. (промназначения)

▼ 1 500 000 ₽

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

Размещено 8 мая в 16:27

Площадь: 50 сот.

Адрес: Нягань, Ханты-Мансийский автономный округ, улица Лазарева, 15

Посмотреть карту

Продается земельный участок 5000 кв.м. ( 0,50 Га), в черте города в промышленном районе «Южный» (район ГИБДД, ул.Лазарева), с объектом незавершенного строительства в собственности (склад). Участок частично отсыпан, на настоящий момент ведется отсыпка, огорожен с двух сторон. Удобное месторасположение для бизнеса. Виды разрешенного использования земельного участка – объекты промышленности, социально-бытового, торгового, административно-делового, коммунально-складского назначения, объекты здравоохранения, хранения и обслуживания автотранспорта. Торг. Подробности по телефону.

Пожаловаться

8 950 534-02-20

Написать сообщение

● В сети

**Продавец**

Частное лицо

На Авито с мая 2011

Завершено 4 объявления

10 объявлений пользователя

№ 934013784, 👁 1475 (+3)

Подать объявление
Объявления
Магазины
Помощь
Безопасность
Реклама на сайте
О компании
Карьера
Мобильное приложение

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2019. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

**Составление и введение корректировок**

В результате проведенных исследований рынка недвижимости, сравнения оцениваемого объекта с предлагаемыми, оценщик счел нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к оцениваемому<sup>4</sup>:

Порядок внесения поправок следующий:

1. на уторгование,
2. на статус населенного пункта,
3. на местоположение в пределах города,
4. на наличие свободного подъезда к участку,
5. на объем передаваемых прав,
6. на площадь,
7. на функциональное назначение объекта

**Корректировка на уторгование.** В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому, наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому земельные участки, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Таблица 7

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%

**Корректировка на статус населенного пункта.** Местоположение имеет решающее значение, особенно для коммерческой недвижимости. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок методами сравнительного анализа на основе рыночных данных. Значение корректировки на месторасположение объекта оценки

Таблица 8

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

<sup>4</sup> Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 9

индустриальная застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	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

**Корректировка на местоположение в пределах города.** В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Таблица 10

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76	0,84

Таблица 11

индустриальная застройка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,25
	II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
	III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99
	IV	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95
	V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93
	VI	0,80	0,94	1,01	1,05	1,08	1,00

**Корректировка на наличие свободного подъезда к участку.** Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков.

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,19	1,24

**Корректировка на объем передаваемых прав.** Корректировка на передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению стоимости обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных ограничений может привести к уменьшению стоимости объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

Таблица 13

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

**Корректировка на площадь.** Рассматриваемые объекты отличаются по площади. В типичных рыночных условиях большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 м<sup>2</sup>. По данным Справочника оценщика недвижимости для расчета коэффициентов снижения удельной стоимости земельных участков, отражающих отношение удельных стоимостей участков, принадлежащих различным диапазонам по площади (масштабного фактора), использовалось соотношение удельной цены земельного участка площадью 1 м<sup>2</sup> к удельной цене земельного участка площадью 1 м<sup>2</sup>. Ниже приведена таблица соотношения удельной цены.

Таблица 14

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

**Корректировка на функциональное назначение объекта.** Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых, в данном районе, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют при оценке земельных участков расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок по земельным участкам.

Таблица 15

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог								
		под МЖС	под офисно-торговую застройку	под объекты придорожного сервиса	под ИЖС	под индустриальную застройку	под объекты рекреации	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
объект оценки	под МЖС	1,00	1,10	1,83	1,84	1,95	3,01	4,03	4,23	5,50
	под офисно-торговую застройку	0,91	1,00	1,66	1,67	1,77	2,73	3,66	3,84	5,00
	под объекты придорожного сервиса	0,55	0,60	1,00	1,00	1,06	1,64	2,20	2,31	3,00
	под ИЖС	0,54	0,60	1,00	1,00	1,06	1,64	2,20	2,30	2,99
	под индустриальную застройку	0,51	0,56	0,94	0,94	1,00	1,54	2,07	2,17	2,82
	под объекты рекреации	0,33	0,37	0,61	0,61	0,65	1,00	1,34	1,41	1,83
	под ЛПХ	0,25	0,27	0,45	0,46	0,48	0,75	1,00	1,05	1,36
	СНТ, дачи	0,24	0,26	0,43	0,43	0,46	0,71	0,95	1,00	1,30
	с/х назначения	0,18	0,20	0,33	0,33	0,35	0,55	0,73	0,77	1,00

Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Таблица 16

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб.		7 000 000,00	900 000,00	1 500 000,00
Общая площадь участка, м <sup>2</sup>	578,0	8900,0	2400,00	5000,0
Цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		786,52	375,00	300,00
Скидка на торг	торг	-18,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.		644,93	307,50	246,00
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	областной центр	областной центр	областной центр
Корректировка на статус населенного пункта		0,74	0,74	0,74
Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.		477,24	227,55	182,04
Местоположение в пределах города	окраины городов, промзоны	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (жилой район города «Западный»)	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (жилой район города «Западный»)	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (жилой район города «Западный»)
Корректировка на местоположение в пределах города		0,97	0,97	0,97

Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>462,92</b>	<b>220,72</b>	<b>176,57</b>
<b>Наличие свободного подъезда к участку</b>	затрудненный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд
Корректировка на наличие свободного подъезда к участку		0,81	0,81	0,81
Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>374,96</b>	<b>178,78</b>	<b>143,02</b>
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на объем передаваемых прав		-	-	-
Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>374,96</b>	<b>178,78</b>	<b>143,02</b>
<b>Площадь</b>	578,0	8900,0	2400,00	5000,0
Корректировка на площадь		-	-	-
Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>374,96</b>	<b>178,78</b>	<b>143,02</b>
<b>Функциональное назначение объекта</b>	земли промназначения (под промышленную застройку)	земли промназначения (под многоквартирную жилую застройку)	земли промназначения (под промышленную застройку)	земли промназначения (под промышленную застройку)
Корректировка на функциональное назначение объекта		0,51	-	-
Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>191,22</b>	<b>178,78</b>	<b>143,02</b>
<b>Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>	<b>171,00</b>			

Исходя из этих данных, определяем стоимость земельного участка, рассчитанную методом сравнения продаж:

$$171,00 \text{ руб.} * 578,0 \text{ м}^2 = 98\ 838,00 \text{ рублей.}$$

Стоимость земельного участка, по состоянию на 30 июля 2019 года, с учетом округления, составляет:

**98 800,00 рублей.**

### 13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением подходов оценки, можно сделать следующее заключение:

*рыночная стоимость земельного участка (разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг, площадь: 578,0 м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 86:07:0000000:3655), находящегося по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, в районе 69 карьера, по состоянию на 30 июля 2019 года, с учетом округления, составляет:*

**98 800,00**

**(Девяносто восемь тысяч восемьсот) рублей 00 коп.**

Расчет произвел

и отчет оформил оценщик: \_\_\_\_\_ / С.Л. Глушков /

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки № 1: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки № 2: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки № 3: «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки № 7: «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
6. Стандарты СРО
7. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.
8. Институт профессиональной оценки. Финансовая академия при Правительстве РФ. Оценка недвижимости. Москва 2002.
9. Информационный интернет-портал «Октябрьский район» (<http://www.oktregion.ru/>)

Документы Заказчика

Отдел по городу Нягани и Октябрьскому району. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 2		
16 июля 2019г.		
Кадастровый номер:	86:07:0000000:3655	
Номер кадастрового квартала:	86:07:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	11.07.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, в районе 69 карьера	
Площадь, м2:	578 +/- 42	
Кадастровая стоимость, руб:	12606.18	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Виды разрешенного использования:	предоставление коммунальных услуг	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Шумовская Олеся Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Муниципальное образование Октябрьский район КУМС	

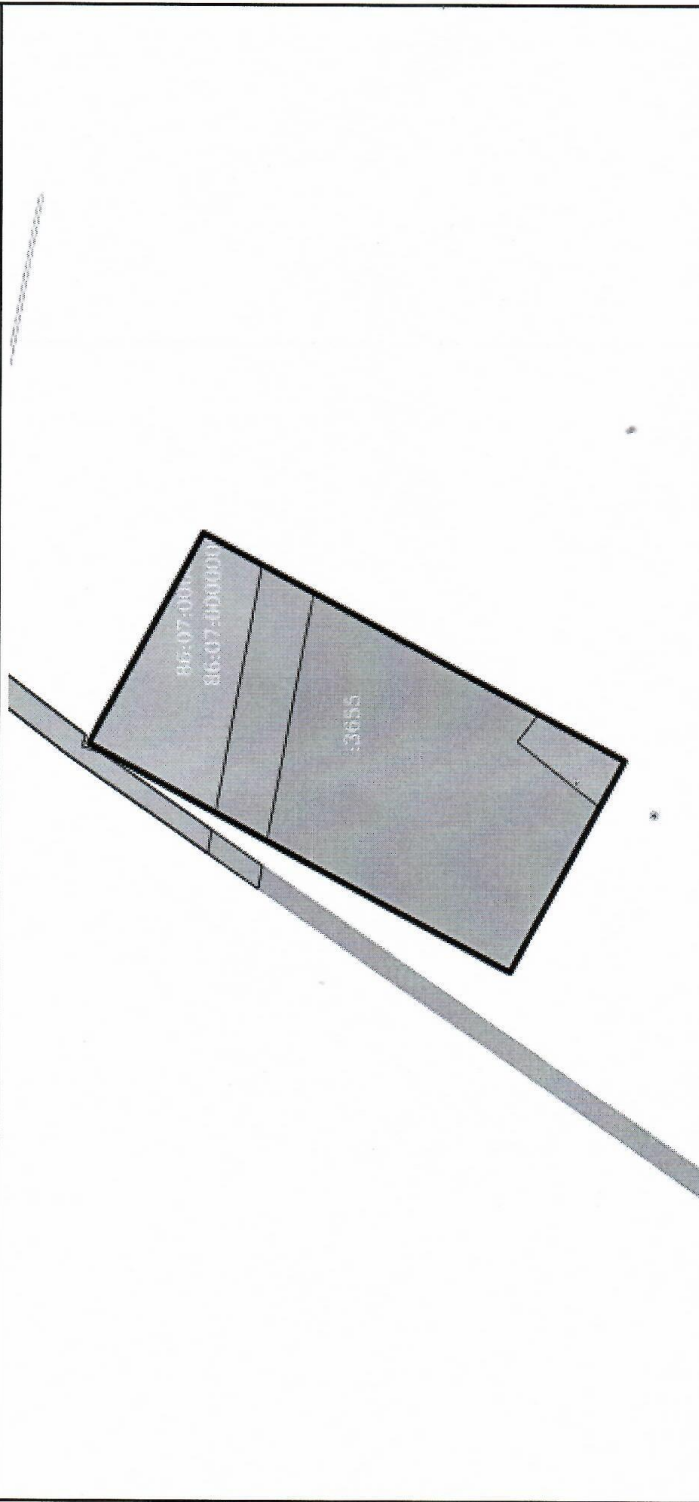
Раздел 1 Лист 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 3 Лист 2

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: 2	Всего листов выписки: 2
16 июля 2019г.			
Кадастровый номер: 86:07-0000000:3655			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Документы Исполнителя










**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-748-019594/19**

«19» марта 2019 г.

ХМАО-Югра

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Глушков Сергей Леонидович Паспортные данные: 67 04 173098, выдан ОВД г. Нягани Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	3.1. С «16» апреля 2019 года по «15» апреля 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>3 000 000 (трех миллионов) рублей</b> . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. <b>2 550 (две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по <b>15.04.2019 г.</b> При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Глушков Сергей Леонидович От Страхователя: 	<b>СТРАХОВЩИК:</b> СПАО «Ингосстрах»  От Страховщика:  А.А. Амельченко (Директор филиала в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, доверенность № 6469991/18 от 03.12.2018).