ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ул. Хохрякова, д. 47, г. Тюмень, Тюменская обл., 625000, т/ф (3452) 533-193
ocenka72@mail.ru, www.ocenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»

_____ Н. А. Скрипник

16 августа 2023 года

Отчет № 5233/23

об определении рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за объект оценки - земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2, площадь 8570 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2

Заказчик:	Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Сургут
Дата оценки:	16 августа 2023 г.
Срок проведения оценки:	14 августа 2023г. – 16 августа 2023 г.
Дата составления отчета:	16 августа 2023 г.

Тюмень, 2023 г

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

16 августа 2023 г.

Директору департамента архитектуры и
градостроительства Администрации города Сургут
А. Ю. Коновалову

Уважаемый Александр Юрьевич!

В соответствии с Муниципальным контрактом №14/2022 оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы для земельных участков (идентификационный код закупки 22 38602003130860201001 0007 001 6831 244) от 15 июня 2022 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведена оценка ежегодного размера арендной платы за объект оценки - земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2, площадь 8570 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2, (далее – Объект оценки).

Определение рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за объект оценки произведено по состоянию на ***16 августа 2023 года.***

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок, (НДС не облагается) *
Земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2, площадь 8570 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2	15 705 040* (Пятнадцать миллионов семьсот пять тысяч сорок) рублей

** Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)»*

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ; общих стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ Гражданский кодекс Российской Федерации, норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия» _____ Н. А. Скрипник

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6
1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 6
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 6
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке 6
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке 6
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке 6
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки 6
1.4. Порядковый номер отчета 7
1.5. Дата составления отчета 7
1.6. Основание для проведения оценки 7
1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
2.1. Объект оценки 8
2.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей 8
2.3. Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки 8
2.4. Цель оценки 8
2.5. Соблюдение требований законодательства 8
2.6. Вид стоимости (предпосылки стоимости) 8
2.7. Дата оценки 8
2.8. Срок проведения оценки 8
2.9. Дата осмотра 9
2.10. Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки 9
2.11. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) 9
2.12. Специальные допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка 9
2.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию результата оценки, отчета об оценке 9
2.14. Форма представления итоговой величины стоимости 9
2.15. Форма составления отчета об оценке 9
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 10
3.1. Заявление о соответствии 10
3.2. Заявление о соблюдении 11
3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 11
3.2.2. Сведения о независимости оценщика: 11
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика 12
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 13
4.1. Сведения о заказчике оценки, юридическом лице 13
4.1.1. Полное наименование 13
4.1.2. ИНН / КПП 13
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 13
4.1.4. Дата присвоения ОГРН 13
4.1.5. Место нахождения 13
4.1.6. Юридический адрес 13
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового контракта 13
4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика 13
4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков 13
4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности 13
4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости 13
4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика 14
4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности 14

4.2.7. Местонахождения оценщика 14
4.2.8. СНИЛС 14
4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика 14
4.2.10. Адрес электронной почты 14
4.2.11. Почтовый адрес оценщика 14
4.2.12. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор 14
4.2.12.1. Организационно-правовая форма 14
4.2.12.2. Полное наименование 14
4.2.12.3. ОГРН 14
4.2.12.4. Дата присвоения ОГРН 14
4.2.12.5. Место нахождения 14
4.2.12.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 14
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 14

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 15
5.1. Пределы применения полученного результата 15
5.2. Допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка 15
5.2.1. Общие допущения и ограничения 15
5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки 17
5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах - аналогах 17

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 19
6.1. Информация о федеральных стандартах оценки 19
6.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки 19
6.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки 20

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 21
7.1.1. Сведения об имущественных правах 21
7.1.2. Сведения об обременениях 21
7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки 21
7.1.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки 24
7.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки 24
7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки 24
7.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 24
7.1.8. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки 24
7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 25

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 26
8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, а также внешним факторам, использовавшимся при определении стоимости 26
8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки 26
8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе 27
8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки 28
8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки 28
8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки 28
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки 29
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

недвижимости 31
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 35
8.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки 36
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 38
9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке 38
9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов 38
9.2.1. Затратный подход 38
9.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода 38
9.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающим проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода 39
9.2.2. Сравнительный подход 39
9.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода 39
9.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода 41
9.2.3. Доходный подход 53
9.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода 53
9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающим проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода 55
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 56
10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов 56
10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода 56
10.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки 56
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ 58

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1.Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1. Информация об объекте оценки

Наименование объекта	Земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2, площадь 8570 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2
Адрес (местонахождение) объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
Площадь, кв. м	8570 +/- 32
Кадастровый (или условный) номер объекта	86:10:0101062:2
Кадастровая стоимость, рублей	38514437
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Имущественные права на объект оценки	Собственность, рег. № 86:10:0101062:2-86/055/2021-3 от 26.08.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена данная информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-149630227 от 30.06.2023г.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

1.2.1. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Таблица 1.2. Результат оценки, полученный сравнительным подходом

Объект оценки	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок, (НДС не облагается)*
Земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2, площадь 8570 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2	15 705 040* (Пятнадцать миллионов семьсот пять тысяч сорок) рублей

** Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)»*

1.2.2. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

Не применялся

1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

Не применялся

1.3.Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Таблица 1.3. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок, (НДС не облагается)*
Земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2, площадь 8570 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2	15 705 040* (Пятнадцать миллионов семьсот пять тысяч сорок) рублей

** Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)»*

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 5233/23

1.5. Дата составления отчета

16 августа 2023 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Муниципальный контракт №14/2022 оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы для земельных участков (идентификационный код закупки 22 38602003130860201001 0007 001 6831 244) от 15 июня 2022 года, заключенный между Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города от имени муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, - Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Оценка объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями контракта. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2, площадь 8570 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2.

2.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

В состав Объекта оценки входит - земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2, площадь 8570 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2.

2.3. Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки

Данные об зарегистрированных имущественных правах на объект оценки: Собственность, рег. № 86:10:0101062:2-86/055/2021-3 от 26.08.2021 г. Данные о правообладателе - Муниципальное образование городской округ город Сургут. (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-149630227 от 30.06.2023г.).

Ограничения (обременения) на Объект оценки – не зарегистрировано (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-149630227 от 30.06.2023г.).

Право аренды.

2.4. Цель оценки

Определение рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за объект оценки - земельный участок - для последующего заключения договора аренды.

2.5. Соблюдение требований законодательства

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.6. Вид стоимости (предпосылки стоимости)

Рыночная стоимость

2.7. Дата оценки

16 августа 2023 г.

2.8. Срок проведения оценки

14 августа 2023г. – 16 августа 2023 г.

2.9. Дата осмотра

Заказчиком предоставлен доступ к Объекту оценки для проведения осмотра в период 16 августа 2023 г.

2.10. Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-149630227 от 30.06.2023г.
- Исходно-разрешительная документация на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, улица Иосифа Каролинского, 2, площадью 8 570 кв. м. Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) №08-13/454 от 07.02.2023 г.

2.11. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.12. Специальные допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка

Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.

2.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию результата оценки, отчета об оценке

Результат оценки может использоваться Заказчиком оценки исключительно в соответствии с целью оценки. Распространение и публикация информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного согласия Исполнителя, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.14. Форма представления итоговой величины стоимости

В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях РФ.

2.15. Форма составления отчета об оценке

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии[1]

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел идентификацию объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135–ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки.

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Центр экономического содействия» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Лицами, осуществляющими, оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;

[1] При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении[2]

При выполнении оценки объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования общих стандартов оценки (ФСО I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200) и специальных стандартов оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).
- требования ССО Ассоциация СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки;

3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» 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.

3.2.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. 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

[2] Каждый отчет об оценке должен включить заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.

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.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика[3]

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
344022, г. Ростов–на–Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26, этаж 6, офис 606 тел: (863) 299–42–29, факс: (863) 299–42–30
e–mail: sro–mso@mail.ru

[3] Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки, юридическом лице

4.1.1. Полное наименование

Муниципальное казенное учреждение «Департамент архитектуры и градостроительства администрации города»

4.1.2. ИНН / КПП

8602003130 / 860201001

4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1028600619750

4.1.4. Дата присвоения ОГРН

28.12.2002 г.

4.1.5. Место нахождения

628400, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 8

4.1.6. Юридический адрес

628404, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Восход, д. 4

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового контракта

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Скрипник Надежда Анатольевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 01.02.2022 г. за регистрационным номером № 1524 (местонахождение: 344022, г. Ростов–на–Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26, этаж 6, офис 606)
тел: (863) 299–42–29, факс: (863) 299–42–30
e–mail: sro–mso@mail.ru

4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №793494, от 05.04.2007 г. Курганского государственного университета

4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 021199-1 от 11.06.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 11.06.2024 г.

4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1522 PL 0025 от 12 июля 2022 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2022 по 04.08.2023 года.

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года

4.2.7. Местонахождения оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.8. СНИЛС

090-923-363 71

4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика

+ 7 (3452) 533-193

4.2.10. Адрес электронной почты

ocenka72@mail.ru

4.2.11. Почтовый адрес оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47.

4.2.12. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

4.2.12.1.Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.12.2.Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

4.2.12.3.ОГРН

1077203038956

4.2.12.4.Дата присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

4.2.12.5.Место нахождения

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47.

4.2.12.6.Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1522 PL 0041 от 15.12 2022 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Не привлекались.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Пределы применения полученного результата

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями контракта. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

5.2. Допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка

5.2.1. Общие допущения и ограничения

- Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и достоверными. Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости объекта оценки были сделаны на основании документов предоставленных Заказчиком и заверенных печатью и/или подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

Перед оценщиками не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правого положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- 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.
- Оценщик предполагает отсутствие каких - либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- 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.
- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI). 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.
- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.
- 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 - 172/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором 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 неправомочных 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 предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.
- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. 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/.

5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких - либо претензий или ограничений.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.
- Источником информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.
- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких - либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.
- Отсутствие копий правоустанавливающих и право удостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.

5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах - аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.
- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
- В случае уточнения характеристик объектов - аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Информация о федеральных стандартах оценки

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

– Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

– Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

– Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

– Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

– Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

– Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

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

– Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 326;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 327;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 328;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов» (ФСО XI), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 года № 659.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.12.2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО № I - ФСО № VI.

6.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

Вид определяемой стоимости – рыночная. В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе вышеуказанных стандартов.

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года, стандарты оценки, перечисленные в пункте 6.1, 6.2. настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Поскольку оценщик является членом Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков» (см. главу 4 настоящего отчета) для целей определения рыночной стоимости объекта

оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков», утвержденные Правление Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»

6.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

– Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО № I), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

– Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

– Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

– Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

– Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

– Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Правление Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: *Ежегодный размер арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2, площадь 8570 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2.*

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Данные об зарегистрированных имущественных правах на объект оценки: Собственность, рег. № 86:10:0101062:2-86/055/2021-3 от 26.08.2021 г. Данные о правообладателе - Муниципальное образование городской округ город Сургут. (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-149630227 от 30.06.2023г.).

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

7.1.2. Сведения об обременениях

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнёрства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

Существующие ограничения (обременения): не зарегистрировано (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-149630227 от 30.06.2023г.).

7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Сведения о физических свойствах объекта оценки, представлены в нижеследующей таблице. Описание недвижимого имущества составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 7.1. Описание объекта оценки

Местоположение земельного участка	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
Текущее использование	Не используется

Общая площадь земельного участка, кв. м	8570 +/- 32
Кадастровый номер земельного участка	86:10:0101062:2
Документы-основания	Не предоставлены
Право удостоверяющие документы	Не предоставлены
Вид права	Собственность, рег. № 86:10:0101062:2-86/055/2021-3 от 26.08.2021 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлено описание земельного участка	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-149630227 от 30.06.2023г..

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2.

Сургу́т (хант. Сэрханд, Сөркут) — город в России, крупнейший и старейший город Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, административный центр Сургутского района.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.

Город занимает 3-е место в рейтинге городов, вносящих наибольший вклад в ВВП России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу. В 2019 году занял 3-е место (наравне с Нижневартовском) в списке богатейших городов России, опережая Санкт-Петербург. В 2021 году Сургут занял 10-е место в рейтинге самых быстрорастущих городов Европы (ООН, издание Visual Capitalist) — по оценкам специалистов, население Сургута с 2020 по 2025 годы будет увеличиваться на 1,17 % в год. Входит в тройку городов с самым большим количеством автомобилей на 1000 жителей (≈ 380 автомобилей), занимает 4-е место по процентному содержанию импортных автомобилей (86 %). Также занимает 4-е место в рейтинге городов России с самой дорогой недвижимостью и (в 2019 году) 4-е место в рейтинге городов с самыми высокими (по покупательной способности) заработными платами в стране, уступая лишь Москве, Южно-Сахалинску и Салехарду.

В декабре 2019 года Сургут занял второе место среди 100 лучших городов России по данным Института территориального планирования «Урбаника». В феврале 2021 года, город вновь занял 2-е место в рейтинге городов России по комфортности и доступности жизни, опередив Тюмень, Санкт-Петербург и Москву. Также, Сургут попал в ТОП-10 городов для одиночного отдыха (сервис TVIL, 2021). В рейтинге качества городской среды (Минстрой РФ, 2021) Сургут занял 2-е место среди крупных городов России. А в рейтинге по уровню развития государственно-частного партнёрства (2020), город занял 3-е место по стране (уступив лишь Москве и Санкт-Петербургу). В 2021 году, в рейтинге корпорации ВЭБ.РФ, Сургут занял 2 место в УрФО по качеству жизни, уступив лишь Ханты-Мансийску. 12 июня ежегодно отмечается день города.

В 2022 году Минстрой опубликовал обновленный рейтинг нового индекса цифровизации городского хозяйства. Сургут вошел в тройку лучших городов с населением от 250 тысяч до миллиона человек

Город расположен в Сургутской низине (Сургутском полесье) в центре Западно-Сибирской равнины, на правом берегу реки Обь в её среднем течении. Город окружает тайга. Рельеф города практически как и весь ХМАО представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Средняя высота над уровнем моря — 30 м. Выделяются возвышенные равнины (150—301 м), низменные (100—150 м), а также низины (менее 100 м).

Сургут находится в 250 км к востоку от Ханты-Мансийска, в 708 км к северо-востоку от Тюмени и в 2889 км от Москвы. Площадь города — 353,97 км². С конца мая до середины июля в городах этой широты можно наблюдать такое явление, как белые ночи

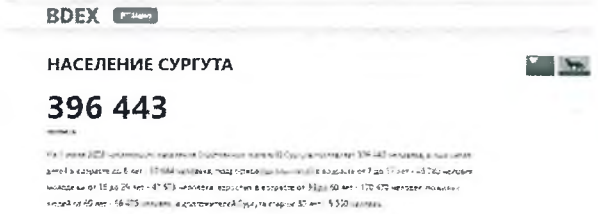


Рисунок 7.1. Численность населения г. Сургут

Рисунок 7.2. Карта г. Сургут

Источник информации, на основании которого составлено описание местоположения объекта оценки: https://ru.wikipedia.org/, https://yandex.ru/maps/, https://bdex.ru/

Анализ местоположения объекта оценки

Стоимость объекта оценки во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2.

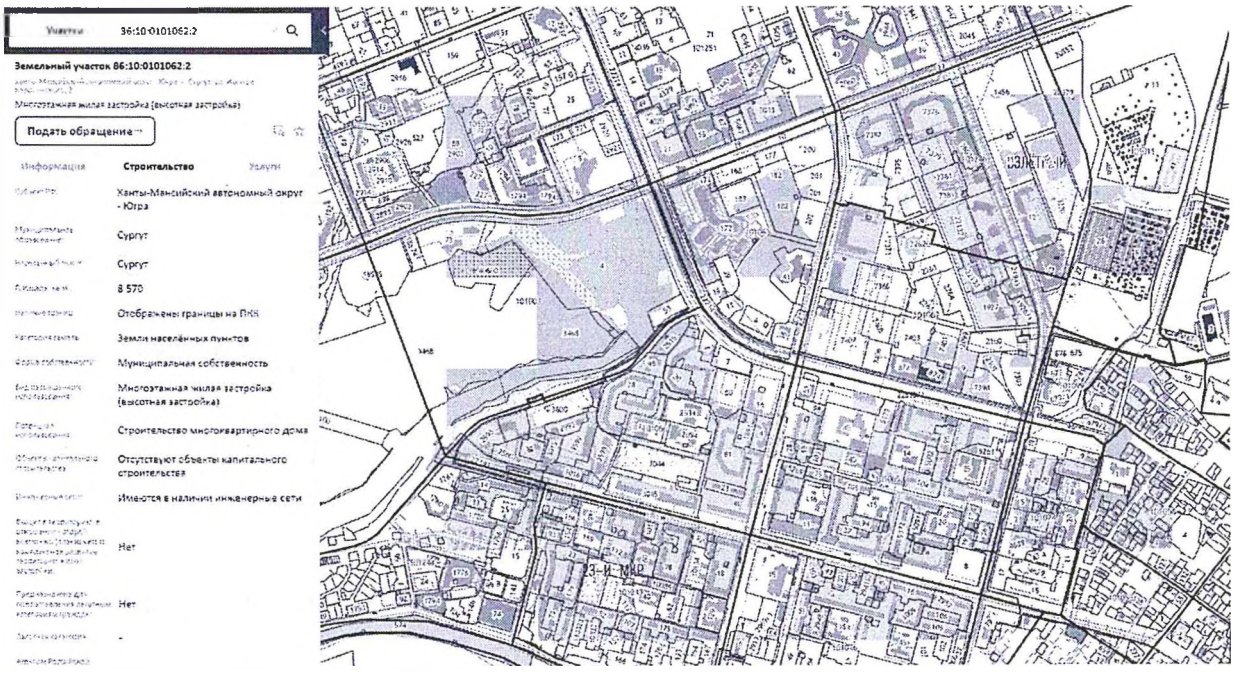


Рисунок 7.2 Информация о местоположении объекта оценки

Объект оценки расположен в населенном пункте, статус которого идентифицирован как «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра», в районе «Многоквартирная жилая застройка», имеет выход на «красную линию» улицы, обеспечен подъездными путями с твердым покрытием, технические условия определены: водоснабжение, канализация.

Рельеф местности: ровный.

Коммерческая привлекательность: средняя, что связано местоположением объекта оценки.

Состояние окружающей среды: чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект, выявлено не было.

7.1.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Земельные участки не имеют физического износа и устареваний.

7.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Применительно к объекту оценки для целей оценки – отсутствуют.

7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным, предоставленным Заказчиком, установлено, что объект оценки не используется.

7.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не обнаружены.

7.1.8. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости объекта оценки Заказчиком не предоставлена. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на результат оценки.

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

Документы, предоставленные Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-149630227 от 30.06.2023г.

- Исходно-разрешительная документация на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, улица Иосифа Каролинского, 2, площадью 8 570 кв. м. Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) №08-13/454 от 07.02.2023 г.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, а также внешним факторам, использовавшимся при определении стоимости

8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Таблица 8.1. Основные экономические и социальные показатели России за январь – май 2023 год

	1 квартал 2023 г.	*В % к 1 кварталу 2022 г.*	*Справочно 1 квартал 2022 г. в % к 1 кварталу 2021 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	35999,1[1)]	98,2	103,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	4635,8	100,7	113,8
Реальные располагаемые денежные доходы		100,1[2)]	99,5[3)]
1) Первая оценка. *2) Оценка.* *3) Предварительные данные.*			

	Май 2023 г.	*В % к*		*Январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г.*	*Справочно*		
		маю 2022 г.	*апрелю 2023 г.*		*май 2022 г. в % к*		*январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.*
					маю 2021 г.	*апрелю 2022 г.*	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,7	100,8	102,1	96,3	97,9	101,2
Индекс промышленного производства		107,1	99,7	101,8	97,5	97,9	102,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	509,6	102,9	109,9	103,0	108,1	110,2	107,0
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	7,2	104,5	100,8	97,2	138,3	82,6	154,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,0	95,4	99,7	97,4	98,2	101,4	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	225,1	99,1	101,4	101,3	99,7	101,9	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3763,9	109,3	102,0	99,3	90,3	100,7	98,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1192,3	105,2	98,9	103,5	103,6	98,1	108,5
Индекс потребительских цен		102,5	100,3	106,0	117,1	100,1	113,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		96,4	103,7	92,1	119,1	93,1	124,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,4	81,7	97,6	83,5	80,0	98,0	76,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	76,4	99,1	78,4	50,3	99,0	36,4

	Апрель 2023 г.	*В % к*		*Январь-апрель 2023 г. в % к январю-апрелю 2022 г.*	*Справочно*		
		апрелю 2022 г.	*марту 2023 г.*		*апрель 2022 г. в % к*		*январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2021 г.*
					апрелю 2021 г.	*марту 2022 г.*	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	71204	113,0	99,5	111,4	109,4	93,1	113,6
реальная		110,4	99,1	104,2	92,8	91,7	100,4

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801

8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

Социально-экономические показатели Ханты-Мансийского автономного округа – Югра на январь – апрель 2023 года

Таблица 8.2. Основные показатели социально-экономического развития ХМАО – Югра за январь-апрель 2023 год

	Апрель 2023г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-апрель 2023г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно: январь-апрель 2022г. в % к январю-апрелю 2021г.
Индекс промышленного производства[1)]		107,3		98,6	105,4
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	37673,2	107,3	146557,4	109,2	109,7
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), $м^2$ общей площади жилых помещений	97292	146,7	232285	83,4	149,2
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	201,8	109,0	772,9	99,6	89,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	45313,2	114,7	173201,1	102,8	98,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	13838,9	102,5	54723,0	100,1	108,8
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		99,4		102,8	108,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода[1)]		58,0		62,0	150,8
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода		97,1		98,0	115,8
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		107,1		109,3	110,3[3)]
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		175,3		176,5	103,5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника[2)]					
номинальная, рублей	104593	110,2	97002	111,7	110,8
реальная		110,8		107,4	103,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	3,4	77,1			

[1)] По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

[2)] Абсолютные показатели за март, январь-март 2023г., относительные – в % к марту, январю-марту 2022г. и январю-марту 2021г.

[3)] Уточнено

Источник информации: https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712?ysclid=l5je2j1z3x620763441

8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Не выявлено.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объект оценки представляет собой земельный участок с разрешенным использованием: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)». Учитывая, расположение, назначение и наилучшее использование земельного участка, оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект относится к сегменту рынка земельных участков с назначением «под жилую застройку (МЖС)».

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

Таблица 8.3. Информация о сделках с земельными участками

№	Наименование объекта	Дата заключения сделки	Адрес	Состав передаваемых прав	Категория земель	Назначение	Источник информации	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Стоимость, руб./ кв.м.
1	Земельный участок	Январь 2023 года	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2	Право аренды (66 мес.)	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000011960000000019_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	13 166	25 459 130	1 933,70
2	Земельный участок	Июнь 2022 года	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, Восточный промрайон	Право аренды (52 мес.)	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6	https://admsurgut.ru/article/20340/163907/2022-god	9 732	16 391 200	1 684,26
3	Земельный участок	Май 2022 года	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, г. Тюмень	Право аренды (10 лет)	Земли населенных пунктов	для размещения многоэтажной жилой застройки, допустимой к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации; для размещения объектов по обслуживанию общества и государства; для размещения объектов образования; для размещения объектов социального обслуживания населения; для размещения объектов бытового обслуживания населения; для размещения торговых объектов; для размещения объектов культуры и искусства; для размещения объектов здравоохранения, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации; для	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000034760000000053_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	21 020	22 001 540	1 046,70

№	Наименование объекта	Дата заключения сделки	Адрес	Состав передаваемых прав	Категория земель	Назначение	Источник информации	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Стоимость, руб./ кв.м.
						размещения объектов спорта; для размещения объектов общественного питания; для размещения объектов туристской индустрии; для размещения объектов хранения легкового автотранспорта; для размещения объектов дорожного сервиса, предназначенных для обслуживания легкового автотранспорта, относящихся к V классу опасности по санитарной классификации, с соблюдением нормативной санитарно-защитной зоны				
4	Земельный участок	Июль 2023 года	земельный участок 24/1, улица Садовая, город Мегион, городской округ Мегион, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Российская Федерации	Аренда	Земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000014930000000069_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	6265	2 257 070	360,27
5	Земельный участок	Декабрь 2022 года	Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский район, сельское поселение Солнечный, п. Солнечный	Аренда	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000014420000000010_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	9 988	8 054 730	806,44

**Копии источников информации представлены в приложении к настоящему отчету*

***Информация, не представленная в копиях объявлений, получена в ходе переговоров с собственниками и/или их представителями*

В соответствии с п. 22 ФСО № 7 в качестве объектов - аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

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

Помимо спроса и предложения, рыночная стоимость земельного участка из следующих ценообразующих факторов:

- 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);
- целевое назначение;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- наличие улучшений;

Наибольшее значение имеют местоположение и целевое назначение (категория земель, вид разрешенного использования).

Передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условие финансирования

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Условия рынка

Под корректировкой цен на период продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также, в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Фактор времени продажи

Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги предлагались к продаже раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Таблица 8.4. Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков

	ПРОДАЖА							АРЕНДА
Дата	Земельных участков под торговые и офисные здания (категории "земли населенных пунктов")	Земельных участков категории "Промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения"	Земельных участков под многоквартирное строительство	Земельных участков под ИЖС, ЛПХ (без домов)	Садовых, дачных и огородных земельных участков СНТ и ДНП, в том числе с садовыми или дачными домами	Земельных участков сельскохозяйственного назначения	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью или перспективой строительства коммерческих зданий	Земельных участков (всех назначений и разрешенного использования)
01.07.2023	1,00	0,99	1,03	1,05	1,03	1,02	1,03	1,02
01.01.2023	1,01	1,00	1,02	1,02	1,01	1,00	1,01	0,99
01.07.2022	1,02	1,02	1,03	1,04	1,04	1,02	1,03	1,02
01.01.2022	1,02	0,98	1,03	1,04	1,01	1,01	1,01	0,97
01.07.2021	1,02	1,00	1,04	1,02	1,03	1,00	1,01	1,01
01.01.2021	1,01	1,00	1,09	1,05	1,05	1,02	1,05	0,98
01.07.2020	0,96	0,97	1,02	1,01	1,01	1,02	1,01	0,92
01.01.2020	1,02	1,02	1,04	1,02	1,02	1,03	1,02	1,02
01.07.2019	1,01	1,02	1,03	1,02	1,02	1,03	1,02	1,01
01.01.2019	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00
01.07.2018	1,00	1,00	1,01	0,99	0,99	1,01	0,99	1,00
01.01.2018	0,99	1,00	1,00	0,99	0,99	1,00	0,99	0,98
01.07.2017	0,98	0,97	0,98	0,97	0,97	1,00	0,97	0,97
01.01.2017	0,95	0,97	0,98	0,95	0,95	0,98	0,96	0,97
01.07.2016	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,94	0,97	0,95

* - не учитывались для постоянного проживания (то есть с наличием электричества не менее 3 квт, стационарного отопления, канализации, водопровода, улиц с твердым покрытием)

** - а также земельных участков других категорий (целевого назначения), предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры (дополнено 09.09.2022)

2. С целью учета территориального расположения земельных участков для индексов изменения рыночных цен введены полугодовые поправочные территориальные (региональные) коэффициенты по трём основным группам территорий

С учетом уточнения от 02.05.2023 года (изменение внесено с учетом введения в расчеты скидок на торг и с учетом низкой ликвидности оставшихся на рынке (предложений) объектов по завышенной для рынка стоимости)

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

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

КВ – для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий)

Рынок земельных участков и индексы рыночных цен участков разных групп территорий реагирует на экономические и политические события и изменения по-разному. Вероятно сказывается различие доходов и накоплений населения и бизнеса. Учитывая это, полугодовые индексы рыночных цен значительно нивелируют отличия по местоположению

Территориальный коэффициент по группам **	01.01.2015 - 01.07.2021 года	01.01.2022 - 01.07.2022 года	01.01.2023 года	с 01.07.2023 года
$K_А$	0,99	1,02	0,99	1,00
$K_Б$	0,99	1,01	0,99	1,00
$K_В$	1,00	0,98	1,00	1,00

*** - В период с 01.01.2021 года по 31.06.2022 года (факторы: КОВИД-2019 и СВО) на рынок быстро продавались объекты с реальной рыночной ценой, но объекты с завышенной ценой оставались в объявлениях без реализации, что повлияло на статистику в сторону завышенных значений. Поэтому 25.01.2023 года внесены изменения с учетом введения в расчеты повышенных скидок на торг и с учетом низкой ликвидности оставшихся на рынке (предложений) объектов по завышенной для рынка стоимости

Практическое применение представленных индексов и коэффициентов может заключаться в приведении известной на определенную дату рыночной цены (или стоимости) объекта, к нужной дате, в случае отсутствия достоверных данных о рыночной цене (стоимости) на нужную дату.

Индексы рассчитаны на основе выборки объектов, лежащей в период между указанными в таблицах полугодовыми датами. При этом, внутри полугодового периода выборка неравномерна, то есть более сильное изменение могло произойти в течение любого периода этого полугодия. Следовательно, корректно можно утверждать об индексах изменения рыночных цен только за полные полугодовые периоды, прошедшие между сравниваемыми датами.

Поэтому общий индекс изменения рыночной цены (или стоимости) за длительный период равен произведению всех полугодовых индексов данного вида недвижимости, находящихся в промежутке между сравниваемыми датами, исключая первый индекс, умноженных на полугодовые поправочные территориальные коэффициенты.

В случае «пограничных» дат сравниваемых объектов (то есть, совпадающих с датами, указанными в таблице индексов) для определения итогового индекса нужно перемножить все полугодовые индексы, находящиеся между сравниваемыми датами, исключая индекс на первую «пограничную» дату и включая индекс на последнюю «пограничную» дату, умножив каждый полугодовой индекс на полугодовой поправочный территориальный коэффициент, соответствующий местоположению объекта.

$$I = i_1 * K_1 * i_2 * K_2 * \ldots * i_n * K_n$$

где I – общий индекс изменения рыночной цены с учетом территориального расположения объектов,

$i_1, i_2, \ldots i_n$ – индексы изменения рыночных цен учитываемых периодов,

$K_1, K_2, \ldots K_n$ – полугодовые поправочные территориальные коэффициенты, соответствующие местоположению объекта на территориях: А, Б, В

**Данные некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.07.2022 г. Категория: Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков на 01.07.2023 год (https://statrielt.ru/indeksy/2406-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov)*

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Местоположение по районам области по отношению к областному центру

Таблица 8.5. Корректировка на местоположение земельного участка под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное положение. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 95,96).*

Местоположение по районам города по отношению к самому дорогому району

Таблица 8.6. Корректировка на местоположение земельного участка под жилую застройку по районам города

Отношение цен / аренды земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее	Расширенный интервал	
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,94
Зоны автомагистралей	0,72	0,64	0,80

Отношение цен / аренды земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее	Расширенный интервал	
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,66	0,82
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,71	0,85
Окраины города, промзоны	0,65	0,56	0,73

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное положение. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 247, 248).*

Категория земель

Категория земель в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

Вид разрешенного использования

Одной из наиболее важных характеристик земельного участка является вид его разрешенного использования, который напрямую определяет, какие именно цели собственник может реализовывать с его помощью. Под видом разрешенного использования (ВРИ), в свою очередь, понимается его допустимое функциональное назначение. В случае отличия объектов-аналогов по данному критерию от объекта оценки, может вводится корректировка на вид разрешенного использования.

Форма земельного участка

К физическим и качественным характеристикам земельного участка относится форма участка. Участки, обладающие неправильной формой, как правило, не удобны для использования, поэтому их стоимость ниже, чем стоимость аналогичных земельных участков с ровными правильными формами.

Наличие подъездных путей с твердым покрытием

Наличие или отсутствие асфальтового покрытия подъездных путей существенно влияет на рыночную стоимость земельного участка.

Выход к красной линии улицы

Земельные участки, расположенные на красной линии улиц, характеризующихся высоким пешеходным и транспортным потоком, стоят дороже аналогичных участков, расположенных внутриквартально или на красной линии улиц с более низким пешеходным и автомобильным трафиком. Интенсивность транспортного и пешеходного потоков напрямую влияет на инвестиционную привлекательность местоположения земельных участков.

Наличие улучшений

В соответствии с п. 20 ФСО № 7 «рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по ценам в значительно выше, чем земельные участки без коммуникаций.

Площадь участка

Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 $м^2$ площади (1 $м^3$ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

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

$$C=b*Sn,$$

где:

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

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

b– коэффициент активности рынка,

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

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

Таблица 8.11. Итоги расчетов СтатРиелт **на основе актуальных рыночных данных**

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R^2 Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K_S)
Более 1 млн. человек	0,687	-0,15	$K_S = (S_O/S_A)^{-0,15}$
От 400 тыс. до 1 млн. человек	0,629	-0,17	$K_S = (S_O/S_A)^{-0,17}$
От 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,578	-0,21	$K_S = (S_O/S_A)^{-0,21}$
Поселения до 50 тыс. человек	0,551	-0,23	$K_S = (S_O/S_A)^{-0,23}$

**Данные некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.07.2023 г. Категория: на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков на 01.07.2023 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3200-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2023-goda)*

где:

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

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

На основании анализа рынка оценщик пришёл к следующему заключению:

По данным анализа рынка предложения рыночной стоимости объекта оценки - земельный участок с назначением «под жилую застройку (МЖС)» может находиться в диапазоне 360,27 – 1933,70 руб. (годовая арендная плата) за 1 кв. м без учета введенных корректировок.

Данный раздел подготовлен специалистами ООО «Центр экономического содействия» на основании данных рынка, представленных в открытом доступе сети Интернет.

Источники информации, используемые при составлении данного раздела: https://torgi.gov.ru/

8.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и, в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На основании задания на оценку к Муниципальному контракту №14/2022 оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы для земельных участков (идентификационный код закупки 22 38602003130860201001 0007 001 6831 244) от 15 июня 2022 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» необходимо определить рыночную стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок. Результат оценки будет использоваться в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости на заключение договора аренды земельного участка.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-149630227 от 30.06.2023г. данные о прочих обременениях имущественных прав на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2 не зарегистрированы.

Таким образом, условия пользования объекта оценки, которые следует учесть при расчете стоимости оцениваемых имущественных прав в отношении земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101062:2, оценщиком не выявлены.

Действующий договор аренды или проект договора аренды на оцениваемый земельный участок, Заказчиком не предоставлены, поэтому провести анализ условий использования оцениваемого объекта недвижимости, устанавливаемых договором аренды, не представляется возможным.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая особенности объекта, в данном случае возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка является его использование в соответствии с разрешенным использованием – под жилую застройку, «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

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 06 марта 2002 г. № 568-р (ред. от 31.07.2002 г.).

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.

В соответствии с «Методическими рекомендациями» при оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка и метод предполагаемого использования.

9.2.1. Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Согласно п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

9.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Применительно к оценке земельных участков затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особенных затрат на создание. Элементы затратного подхода, в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка, могут использоваться при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод выделения, метод распределения). Однако на дату оценки на земельном участке улучшений не имеется.

9.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающим проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости объекта оценки затратным подходом не произведен.

9.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V)

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

9.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

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 предполагает следующую последовательность действий:

– определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

– определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

– расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

– расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Вывод: оценщику не представляется возможным применить метод выделения, поскольку оцениваемый земельный участок свободен от застройки.

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 предполагает следующую последовательность действий:

– определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

– определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

– расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Вывод: оценщику не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета, в связи с тем, по результатам проведенного анализа рынка было выявлено, что отсутствует информация о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и 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.

Вывод: применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанные условия выполняются. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга 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.

Таким образом, в процессе настоящей оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

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

На основании вышеизложенного в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж.

Сравнительный подход – основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

В рамках сравнительного подхода, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Сравнительный подход – основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

В рамках сравнительного подхода, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

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. В этой связи понятие стоимости необходимо отличать от понятия цены и издержек (затрат). Цена — это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Издержки (затраты) — это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

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 торга 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 оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

Последовательность определения рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

Выбор и установление цены аналогов

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или

провести их проверку.

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже:

Выбор объектов-аналогов

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации веб-сайтов агентств недвижимости позволил выявить информацию об имуществе, аналогичном оцениваемому.

По состоянию на дату оценки на рынке недвижимости региона прямых аналогов объекту оценки не выявлено (см. таб. 8.4. настоящего отчета).

Объекты №1,2 сопоставимы с объектом оценки по составу передаваемых имущественных прав в результате сделки, по категории земель, по назначению, по привлекательности местоположения для потенциального инвестора (статус населенного пункта), по наличию подъездных путей с твердым покрытием, по расположению в районе населенного пункта, по конфигурации (форме) участка, по обеспеченности коммуникациями, однако отличаются от объекта оценки по величине площади.

Объект №3 сопоставим с объектом оценки по составу передаваемых имущественных прав в результате сделки, по категории земель, по назначению, по обеспеченности коммуникациями, по наличию подъездных путей с твердым покрытием, по конфигурации (форме) участка, однако отличается от объекта оценки по величине площади, по привлекательности местоположения для потенциального инвестора (статус населенного пункта), по расположению в районе населенного пункта.

Объект №4 сопоставим с объектом оценки по категории земель, по конфигурации (форме) земельного участка, по наличию подъездных путей с твердым покрытием, по обеспеченности подведенными коммуникациями, однако отличается от объекта оценки по назначению, по величине площади, по привлекательности местоположения для потенциального инвестора (статус населенного пункта), по расположению в районе населенного пункта. Кроме того, объект №4 был передан в аренду по самой низкой цене аренды за 1 кв.м. по сравнению с прочими объектами из приведенной выборки.

Объект №5 сопоставим с объектом оценки по категории земель, по расположению в районе населенного пункта, по наличию подъездных путей с твердым покрытием, по конфигурации (форме) земельного участка, по обеспеченности подведенными коммуникациями, однако отличается от объекта оценки по назначению, по величине площади, по привлекательности местоположения для потенциального инвестора (статус населенного пункта).

Суммарная величина корректировок, которые необходимо будет ввести в расчет для объектов №№4,5, значительно больше, чем суммарная величина корректировок для прочих объектов из выборки. На основании изложенного, использование объектов №4,5 приведет к искажению итоговой рыночной стоимости аренды объекта оценки. Оценщик отказывается от данных объектов в пользу прочих объектов из выборки.

Таким образом, для целей настоящей оценки, в качестве объектов-аналогов принимаются объекты №1, №2, №3, так как они наиболее схожи с объектом оценки.

В связи с особенностями данных объектов выявлено, что рыночная стоимость определяется на основании анализа количественных и качественных характеристик земельных участков. В связи с изложенным, для получения итоговой стоимости будут выполняться корректировки к стоимости земельных участков.

Оценщиком подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки, не требующие значительных корректировок, учитывая допущения, на которых основывается настоящая оценка. Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Таблица 9.1. Выбор объектов-аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды (66 мес.)	Право аренды (52 мес.)	Право аренды (10 лет)
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена сделки	Цена сделки	Цена сделки	Цена сделки
Предложение / дата оценки	Август 2023 года	Январь 2023 года	Июнь 2022 года	Май 2022 года
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, Восточный промрайон	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тюменская область, г. Тюмень
Статус населенного пункта объекта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Район местоположения объекта внутри населенного пункта	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Окраины, промзоны
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (ВРИ)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6	для размещения многоэтажной жилой застройки, допустимой к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации; для размещения объектов по обслуживанию общества и государства; для размещения объектов образования; для размещения объектов социального обслуживания населения; для размещения объектов бытового обслуживания населения; для размещения торговых объектов; для размещения объектов культуры и искусства; для размещения объектов здравоохранения, допустимых к размещению в соответствии с требованиями

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
				санитарного законодательства Российской Федерации; для размещения объектов спорта; для размещения объектов общественного питания; для размещения объектов туристской индустрии; для размещения объектов хранения легкового автотранспорта; для размещения объектов дорожного сервиса, предназначенных для обслуживания легкового автотранспорта, относящихся к V классу опасности по санитарной классификации, с соблюдением нормативной санитарно-защитной зоны
Разрешенное использование согласно классификации справочника	под жилую застройку (МЖС)	под жилую застройку (МЖС)	под жилую застройку (МЖС)	под жилую застройку (МЖС)
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	Подъездные пути с асфальтовым покрытием	Подъездные пути с асфальтовым покрытием	Подъездные пути с асфальтовым покрытием	Подъездные пути с асфальтовым покрытием
Наличие коммуникаций	Тех. условия определены: водоснабжение, канализация	Тех. условия определены: водоснабжение, канализация	Тех. условия определены: водоснабжение, канализация	Тех. условия определены: водоснабжение, канализация
Наличие улучшений	Свободный от застройки	Свободный от застройки	Свободный от застройки	Свободный от застройки
Источник информации		https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000011960000000019_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://admsurgut.ru/article/20340/163907/2022-god	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000034760000000053_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Кадастровый номер	86:10:0101062:2	86:10:0101230:1247	86:10:0000000:22566	72:23:0427001:15205
Площадь, кв. м	8 570	13 166	9 732	21 020
Цена продажи, рублей		25 459 130,00	16 391 200,00	22 001 540,00
Цена продажи руб./кв. м	-	1 933,70	1 684,26	1 046,70

Выбор элементов и единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения может выступать:

– цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м);

– цена за единицу объема строения;
– цена за квартиру или комнату, помещение;
– цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
– одно парковочное или машиноместо и т.д.

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

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:
– состав предаваемых прав на объект недвижимости;
– условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
– условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
– условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
– характеристики местоположения объекта;
– физические характеристики объекта;
– экономические характеристики использования объекта.

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

Внесение и обоснование корректировок

Передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Объект оценки не отличается от объектов аналогов, корректировка не вводится.

Условия финансирования

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно

применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены. В нашем случае условия оплаты объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, ввиду этого корректировка не вносится.

Условия финансирования Объекта оценки и объектов-аналогов №№1,2,3 сопоставимы. Различий по данному элементу не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки не требуется.

Условия продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Цены объектов-аналогов являются ценами сделки. Корректировка не требуется.

Фактор времени продажи

Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги предлагались к продаже раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась

Таблица 9.2. Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков

	ПРОДАЖА							АРЕНДА
Дата	Земельных участков под торговые и офисные здания (категории "земли населенных пунктов")	Земельных участков категории "Промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения"	Земельных участков под многоквартирное строительство	Земельных участков под ИЖС, ЛПХ (без домов)	Садовых, дачных и огородных земельных участков СНТ и ДНП, в том числе с садовыми или дачными домами	Земельных участков сельскохозяйственного назначения	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью или перспективой строительства коммерческих зданий	Земельных участков (всех назначений и разрешенного использования)
01.07.2023	1,00	0,99	1,03	1,05	1,03	1,02	1,03	1,02
01.01.2023	1,01	1,00	1,02	1,02	1,01	1,00	1,01	0,99
01.07.2022	1,02	1,02	1,03	1,04	1,04	1,02	1,03	1,02
01.01.2022	1,02	0,98	1,03	1,04	1,01	1,01	1,01	0,97
01.07.2021	1,02	1,00	1,04	1,02	1,03	1,00	1,01	1,01
01.01.2021	1,01	1,00	1,09	1,05	1,05	1,02	1,05	0,98
01.07.2020	0,96	0,97	1,02	1,01	1,01	1,02	1,01	0,92
01.01.2020	1,02	1,02	1,04	1,02	1,02	1,03	1,02	1,02

* - не учитывались для постоянного проживания (то есть с наличием электричества не менее 3 квт, стационарного отопления, канализации, водопровода, улиц с твердым покрытием)

** - а также земельных участков других категорий (целевого назначения), предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры. (дополнено 09.09.2022)

2. С целью учета территориального расположения земельных участков для индексов изменения рыночных цен введены полугодовые поправочные территориальные (региональные) коэффициенты по трём основным группам территорий:

С учетом уточнения от 02.05.2023 года (изменение внесено с учетом введения в расчеты скидок на торг и с учетом низкой ликвидности оставшихся на рынке (предложений) объектов по завышенной для рынка стоимости):

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

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

КВ – для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий).

Рынок земельных участков и индексы рыночных цен участков разных групп территорий реагирует на экономические и политические события и изменения по-разному. Вероятно, сказывается различие доходов и накоплений населения и бизнеса. Учитывая это, полугодовые индексы рыночных цен значительно нивелируют отличия по местоположению.

Территориальный коэффициент по группам ***	01.01.2015 - 01.07.2021 года	01.01.2022 - 01.07.2022 года	01.01.2023 года	с 01.07.2023 года
K_A	0, 99	1,02	0, 99	1,00
$K_Б$	0,99	1,01	0,99	1,00
$K_В$	1.00	0,98	1,00	1.00

*** - В период с 01.01.2021 года по 31.06.2022 года (факторы: КОВИД-2019 и СВО) на рынках быстро продавались объекты с реальной рыночной ценой, но объекты с завышенной ценой оставались в объявлениях без реализации, что повлияло на статистику в сторону завышенных значений. Поэтому 25.01.2023 года внесены изменения с учетом введения в расчеты повышенных скидок на торг и с учетом низкой ликвидности оставшихся на рынке (предложений) объектов по завышенной для рынка стоимости

Практическое применение представленных индексов и коэффициентов может заключаться в приведении известной на определенную дату рыночной цены (или стоимости) объекта, к нужной дате, в случае отсутствия достоверных данных о рыночной цене (стоимости) на нужную дату.

Индексы рассчитаны на основе выборки объектов, лежащей в период между указанными в таблицах полугодовыми датами. При этом, внутри полугодового периода выборка неравномерна, то есть более сильное изменение могло произойти в течение любого периода этого полугодия. Следовательно, корректно можно утверждать об индексах изменения рыночных цен только за полные полугодовые периоды, прошедшие между сравниваемыми датами.

Поэтому общий индекс изменения рыночной цены (или стоимости) за длительный период равен произведению всех полугодовых индексов данного вида недвижимости, находящихся в промежутке между сравниваемыми датами, исключая первый индекс, умноженных на полугодовые поправочные территориальные коэффициенты.

В случае «пограничных» дат сравниваемых объектов (то есть, совпадающих с датами, указанными в таблице индексов) для определения итогового индекса нужно перемножить все полугодовые индексы, находящиеся между сравниваемыми датами, исключая индекс на первую «пограничную» дату и включая индекс на последнюю «пограничную» дату, умножив каждый полугодовой индекс на полугодовой поправочный территориальный коэффициент, соответствующий местоположению объекта.

$$I = i_1 * K_1 * i_2 * K_2 * \dots * i_n * K_n$$

где I – общий индекс изменения рыночной цены с учётом территориального расположения объектов,

$i_1, i_2, \dots i_n$ – индексы изменения рыночных цен учитываемых периодов.

$K_1, K_2, \dots K_n$ –полугодовые поправочные территориальные коэффициенты, соответствующие местоположению объекта на территориях: А, Б, В

**Данные некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.07.2022 г. Категория: Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков на 01.07.2023 год (https://statrielt.ru/indeksy/2406-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov)*

Объекты-аналоги №№1,2 идентифицированы как земельные участки, расположенные в границах населенных пунктах В-группы, объект-аналог №3 – как земельный участок в границах населенного пункта Б-группы.

Согласно данным, опубликованным на сайте https://torgi.gov.ru, дата заключения сделки по объекту – аналогу №1 приходится на январь 2023г., корректировка для объекта-аналога №1 равна 1,01 (1,02*0,99*1).

Дата заключения сделки по объекту – аналогу №2 приходится на июнь 2022 г., следовательно, корректировка для объекта – аналога №2 равна 1,01 (1,02*0,99*1,02*0,98*1*1).

Дата заключения сделки по объекту – аналогу №3 приходится на май 2022 г., корректировка для объекта –аналога №3 равна 1,03 (1,02*0,99*1,02*1,01*0,99*1).

Условия рынка

Под корректировкой цен на период продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также, в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это

интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Местоположение по районам области по отношению к областному центру

Таблица 9.3. Корректировка на местоположение земельного участка под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное положение. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 95,96).*

Населенный пункт, в котором расположен объект оценки, имеет статус «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра».

Объекты – аналоги №1,2 расположены в населенном пункте, идентифицированном как «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра». Корректировка для объектов-аналогов №№1,2 в расчет не вводится.

Объект-аналог №3 расположен в Областном центре. Корректировка для объекта-аналога №3 равна 0,80.

Местоположение по районам города по отношению к самому дорогому району

Таблица 9.4. Корректировка на местоположение земельного участка под жилую застройку по районам города

Отношение цен / аренды земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее	Расширенный интервал	
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,94
Зоны автомагистралей	0,72	0,64	0,80
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,66	0,82
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,71	0,85
Окраины города, промзоны	0,65	0,56	0,73

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное положение. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 247, 248).*

Объект оценки расположен в районе населенного пункта, идентифицированном как «Многоквартирная жилая застройка».

Объекты-аналоги №1,2 расположены в районе населенного пункта, идентифицированном как «Многоквартирная жилая застройка». Объекты сопоставимы между собой по данному ценообразующему фактору. Корректировка для объектов – аналогов №1,2 в расчет не вводится.

Объект-аналог №3 расположен в районе населенного пункта, идентифицированном как «Окраины, промзоны». Для его характеристики выбрано минимальное значение из расширенного диапазона. Корректировка для объекта – аналога №3 равна 1,39 (0,78/0,56).

Категория земель

Категория земель в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Категория земель объекта оценки и объектов аналогов – Земли населенных пунктов. Объект оценки и объекты –

аналоги №№1,2,3 не отличаются по данному признаку, поэтому корректировка в расчет не вводится.

Вид разрешенного использования

Объект оценки сопоставим по данному признаку с объектами-аналогами №№1,2,3, поэтому введение корректировки в расчет не требуется.

Форма земельного участка

К физическим и качественным характеристикам земельного участка относится форма участка. Участки, обладающие неправильной формой, как правило, не удобны для использования, поэтому их стоимость ниже, чем стоимость аналогичных земельных участков с ровными правильными формами.

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,2,3 представляют собой земельные участки с правильной формой (прямоугольные, квадратные). Корректировка для объектов-аналогов №№1,2,3 в расчет не вводится.

Выход к красной линии улицы

Земельные участки, расположенные на красной линии улиц, характеризующихся высоким пешеходным и транспортным потоком, стоят дороже аналогичных участков, расположенных внутриквартально или на красной линии улиц с более низким пешеходным и автомобильным трафиком. Интенсивность транспортного и пешеходного потоков напрямую влияет на инвестиционную привлекательность местоположения земельных участков.

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,2,3 имеют выход к красной линии улицы. Объекты сопоставимы между собой по данному ценообразующему фактору. Корректировка для объектов – аналогов №1,2,3 в расчет не вводится.

Наличие подъездных путей с твердым покрытием

Наличие или отсутствие асфальтового покрытия подъездных путей существенно влияет на рыночную стоимость земельного участка.

Объект оценки и объекты – аналоги №№1,2,3 обеспечены подъездными путями с твердым покрытием, корректировка для объектов – аналогов №№1,2,3 в расчет не вводится.

Наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость.

Согласно исходно-разрешительной документации на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, улица Иосифа Каролинского, 2, площадью 8 570 кв. м. Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) №08-13/454 от 07.02.2023 г. получены технические условия: водоснабжение, канализация.

На основании информации, опубликованной на сайте https://torgi.gov.ru/, по объектам – аналогам №1,2,3 получены технические условия: водоснабжение, канализация. Корректировки для объектов – аналогов №1,2,3 в расчет не вводятся.

Наличие улучшений

Объект оценки и объекты аналоги №№1,2,3 свободны от застройки, влияние фактора наличия улучшения на рыночную стоимость объекта оценки в данном случае исключено. Корректировка для объектов – аналогов №№1,2,3 в расчет не вводится.

Площадь участка

Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 $м^2$ площади (1 $м^3$ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

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

$$C=b* S^n$$

Где:

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

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

b– коэффициент активности рынка,

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

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

Таблица 9.5. Итоги расчетов СтатРиелт **на основе актуальных рыночных данных**

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R^2 Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K_S)
Более 1 млн. человек	0,687	-0,15	$K_S = (S_O/S_A)^{-0,15}$
От 400 тыс. до 1 млн. человек	0,629	-0,17	$K_S = (S_O/S_A)^{-0,17}$
От 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,578	-0,21	$K_S = (S_O/S_A)^{-0,21}$
Поселения до 50 тыс. человек	0,551	-0,23	$K_S = (S_O/S_A)^{-0,23}$

**Данные некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.07.2023 г. Категория: на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков на 01.07.2023 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3200-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2023-goda)*

где:

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Площадь всех объектов аналогов отличается от площади объекта оценки.

Так как объекты – аналоги №1,2 территориально расположены в населенных пунктах с населением от 50 тыс. человек до 400 тыс. человек, то корректировка на площадь составит для:

- объекта аналога №1: $K_S = (S_O/S_A)^{-0,21} = (8570 / 13166)^{(-0,21)} = 1,09$;
- объекта аналога №2: $K_S = (S_O/S_A)^{-0,21} = (8570 / 9732)^{(-0,21)} = 1,03$.

Объект-аналог №3 расположен в населенном пункте с населением от 400 тыс. до 1 млн. чел., корректировка на масштаб для:

- объекта аналога №3: $K_S = (S_O/S_A)^{-0,17} = (8570 / 21\ 020)^{(-0,17)} = 1,16$.

Обоснование весовых коэффициентов

Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости,

полученной наибольшем количестве корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1...n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1)+(|S_A|+1)/(|S_2|+1)+...+(|S_A|+1)/(|S_n|+1)}, \text{ где:}$$

К – искомый весовой коэффициент; n –номер аналога; S_A - сумма корректировок по всем аналогам; $S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 - сумма корректировок 1-го аналога; S_2 - сумма корректировок 2-го аналога; S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+...+1/(|S_n|+1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - земельный участок - приведен в таблице 9.6.

Таблица 9.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки - земельный участок

Показатели	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
S общая (м²)	8 570	13 166	9 732	21 020
Аренда, рублей		25 459 130,00	16 391 200,00	22 001 540,00
Аренда за 1м², рублей	-	1 933,70	1 684,26	1 046,70
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1933,70	1684,26	1046,70
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1933,70	1684,26	1046,70
Корректировка на уторгование	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1933,70	1684,26	1046,70
Корректировка на дату продажи	-	1,01	1,01	1,03
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1952,65	1700,09	1077,99
Корректировка на период продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1952,65	1700,09	1077,99
Корректировка на месторасположение (статус населенного пункта)	-	1,00	1,00	0,80
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1952,65	1700,09	862,39
Корректировка на месторасположение (район в границах населенного пункта)	-	1,00	1,00	1,39
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1952,65	1700,09	1201,19
Корректировка на категорию земель	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1952,65	1700,09	1201,19
Корректировка на назначение ЗУ	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1952,65	1700,09	1201,19
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1952,65	1700,09	1201,19
Корректировка на расположение относительно "красной линии" улицы	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1952,65	1700,09	1201,19

Показатели	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1952,65	1700,09	1201,19
Корректировка на площадь	-	1,09	1,03	1,16
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	2136,90	1746,10	1399,11
Сумма корректировок по аналогам, %	-	10,4158	3,6458	78,7522
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0960	0,2743	0,0127
Сумма нормированных удельных весов	-		0,3830	
Весовые коэффициенты	-	0,2507	0,7162	0,0332
Взвешенная стоимость	-	535,6693	1250,5039	46,3867
Стоимость аренды 1 кв. м. объекта оценки, рублей	1 832,56			
Итого стоимость аренды объекта оценки, руб.	15 705 039,20			
Итого стоимость аренды объекта оценки, округленно, руб.	15 705 040			

Таким образом, проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, на дату оценки составляет:

15 705 040

(Пятнадцать миллионов семьсот пять тысяч сорок) рублей

9.2.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

9.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

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.

Вывод: Для выполнения расчетов методом капитализации земельной ренты необходимо располагать информацией о прогнозируемых доходах, полученных от оцениваемого земельного участка. На дату оценки, оценщиком не было выявлено достаточное количество предложений о сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемому, в связи, с чем отсутствует возможность определения 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.

Вывод: метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Улучшения земельного участка соответствуют варианту наиболее эффективного использования. То есть, расчет потока доходов от единого объекта недвижимости будет совпадать с расчетом, реализованным в разделе «доходный подход» для всего объекта. Разделение потока доходов может быть произведено лишь с использованием стоимости воспроизводства (замещения) улучшений, и стоимость земельного участка окажется равной разнице между результатом расчета доходным подходом единого объекта недвижимости и стоимости воспроизводства (замещения) улучшений. Что приведет к равенству результатов по затратному и доходному подходу для единого объекта недвижимости, одновременно нарушается один из основных принципов оценки – независимости подходов. Описанная последовательность действий по расчету стоимости методом остатка приведет к формальному результату стоимости земельного участка, и будет способствовать снижению достоверности результата в целом.

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.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Учитывая объем и достоверность доступной для использования в рамках того или иного метода рыночной информации, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого земельного участка, мы пришли к следующим выводам.

Вывод: метод предполагаемого использования в данном случае не может быть применен, поскольку на дату оценки, оценщик не располагал информацией, способной спрогнозировать будущие доходы, которые земельный участок или единый объект недвижимости способны приносить в будущем, а также связанные с ними расходы.

9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающим проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости объекта оценки доходным подходом не произведен.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Учитывая то, что для оценки стоимости объекта оценки (годовая арендная плата) использовался один подход (сравнительный), оценщиком было принято решение присвоить подходу удельный вес, равный 1.

Таблица 10.1. Согласование стоимости объекта оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за земельный участок, руб./год	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость ежегодной арендной платы за земельный участок, руб./год
Сравнительный подход	15 705 040	1	15 705 040
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость, руб./год	15 705 040		
Согласованная рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок, округленно, руб./год	15 705 040*		

10.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Таблица 10.2. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за земельный участок, (НДС не облагается)
Земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2, площадь 8570 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2	15 705 040* (Пятнадцать миллионов семьсот пять тысяч сорок) рублей

** Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)».*

Необходимо отметить, что, согласно п. 30 ФСО № 7, сделанный Оценщиком вывод о стоимости Объекта оценки и цена, установленная в ходе реальной сделки, могут отличаться ввиду различных факторов, возникающих по причинам, не зависящим от Оценщика, к которым относятся отклонения исходных данных, возникающих из-за неточности собираемой информации, содержащей лишь усредненные значения показателей, и отклонения в расчетах стоимости, возникающих вследствие выполнения ряда математических и логических операций над исходными данными. В рамках настоящего Отчета стандартное отклонение результата оценки, принимается равным коэффициенту детерминации

модели расчета рыночной стоимости. Так как модели с коэффициентом детерминации выше 70 % признаются достоверными, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки, составляют ±30 %

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации.

Отчет составил оценщик _____ Н. А. Скрипник

Дата составления отчета: 16 августа 2023 г.

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 5233/23

об определении рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2, площадь 8570 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2

Информация для оценки

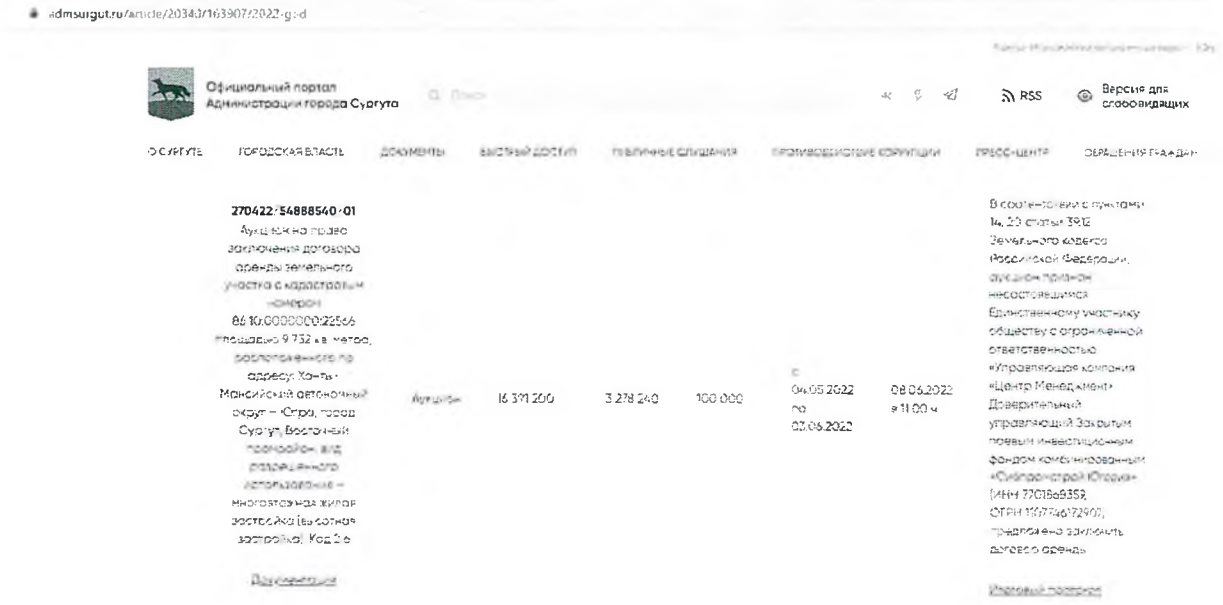
Объекты-аналоги

№1

Источник информации:

https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000011960000000019_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

№2



Источник информации:
https://admsurgut.ru/article/20340/163907/2022-god

№3

Источник информации:
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000034760000000053_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

№4

Источник информации:
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000014930000000069_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

№5

Источник информации:
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000014420000000010_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

Копии документов, предоставленные Заказчиком

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре филиала публичного правового компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.06.2023, поступившего на рассмотрение 29.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

30.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149630227	
Кадастровый номер:	86:10:0101062:2
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101062
Дата присвоения кадастрового номера:	28.02.2003

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	86:10:00 00 062,004
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2.
Площадь:	8570 +/- 32
Кадастровая стоимость, руб.:	38514437
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:10:0000000:20086, 86:10:0101062:2091, 86:10:0101062:2092
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Много этажная жилая застройка (высотная застройка)
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

30.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149630227	
Кадастровый номер:	86:10:0101062:2
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86:00-6.172 от 10.01.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Согласно п. 6 ст. 67.1 Водному кодексу в границах зоны затопления, подтопления запрещается: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами , вид/наименование: Зоны подтопления, прилегающей к зоне затопления территории МО городской округ г. Сургут ХМАО-Югры, затапливаемая водами р. Обь при половодьях и паводках 1-процентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) либо в результате заторов и зажоров, тип: Зоны с особыми условиями использования территории, номер б/н, дата решения: 16.09.2019, номер решения: 137, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы), г Тюмень Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86:00-6.188 от 10.02.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Зона подтопления, затопления установлена в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 360 от 18.04.2014г "Об определении границ зон затопления, подтопления". Согласно п. 6 ст. 67.1 Водному кодексу в границах зоны затопления, подтопления запрещается: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства (за) обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами , вид/наименование: Территория умеренного потепления при глубине залегания грунтовых вод от 0,3-2 метров в границах зоны подтопления, прилегающей к зоне затопления территории МО городской округ г. Сургут, тип: Зоны с особыми условиями использования территории, номер б/н, дата решения: 16.09.2019, номер решения: 137, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) Нижне-Обское бассейновое водное Управление Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86:10-6.353 от 15.07.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха, равную

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

30.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149630227	
Кадастровый номер:	86:10:0101062:2
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Н=130,00 м-135,00 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 3) Запрещается размещать иные радиопередающие средства (объекты), работающие в диапазоне частот 0,190 МГц-1,750 МГц, 75 МГц, 3 МГц-300 МГц, 118 МГц-137 МГц, 2000 МГц-4000 МГц, 1030 МГц, 1090 МГц, 108 МГц-117,975 МГц, 962 МГц-1213 МГц, 329 МГц-335 МГц; 4) Размещение новых и реконструкция существующих объектов / сооружений допускается при наличии документов, подтверждающих отсутствие влияния объекта на безопасность полетов и на работу средств радиотехнического обеспечения полетов в авиационной электросвязи., вид наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Сургут часть 4 (сектор 6), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 11.02.2020, номер решения: № 151-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация)
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 15.05.2022 по 10.08.2023

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

30.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149630227	
Кадастровый номер:	86:10:0101062:2
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.01.2020; реквизиты документа-основания: приказ Об определении границ зон заполнения, подтопления территории муниципального образования городской округ Сургут, прилегающей к реке Обь от 16.09.2019 № 137 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы), г. Тюмень., вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.04.2020; реквизиты документа-основания: приказ Об определении границ зон заполнения, подтопления территории муниципального образования городской округ Сургут, прилегающей к реке Обь от 16.09.2019 № 137 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) Нижне-Обское бассейновое водное Управление, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.04.2022; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Сургут от 11.02.2020 № № 151-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Янсонс Ирина Владимировна, действующий(ая) на основании документа "ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: [illegible]
Действителен: с [illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
30.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149630227			
Кадастровый номер:	86:10:0101062:2		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101062:2-86/055/2021-3 26.08.2021 15:25:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [redacted] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
30.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149630227			
Кадастровый номер:	86:10:0101062:2		

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [redacted] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия

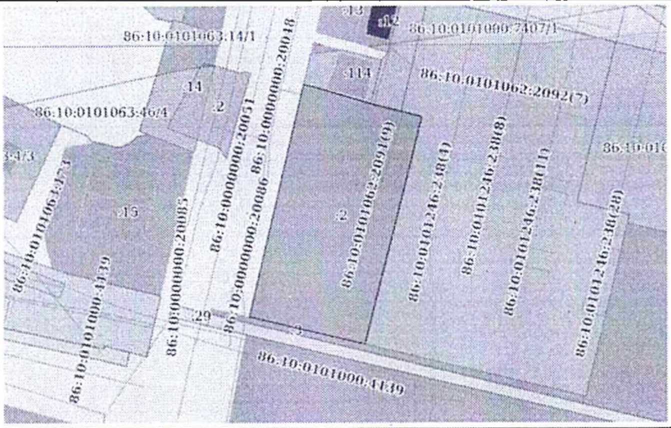
Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
30.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149630227			
Кадастровый номер:	86:10:0101062:2		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
30.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149630227			
Кадастровый номер:	86:10:0101062:2		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	103°58.1'	8.16	данные отсутствуют	86:10:0101062:114	628403, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г. Сургут, проезд. Дружбы, д. 15, кв. 24
2	1.1.2	1.1.3	106°31.4'	30.54	данные отсутствуют	86:10:0101062:114	628403, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г. Сургут, проезд. Дружбы, д. 15, кв. 24
3	1.1.3	1.1.4	104°23.3'	28.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.3			данные отсутствуют	86:10:0101000:7408	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Гагарина, д 118:1, кв 1
5	1.1.4	1.1.5	194°13.4'	128.17	данные отсутствуют	86:10:0101000:7407	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Гагарина, д 118:1, кв 1
6	1.1.5	1.1.6	283°19.3'	65.36	данные отсутствуют	86:10:0101062:3	данные отсутствуют
7	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	86:10:0000000:22630(2)	данные отсутствуют
8	1.1.6	1.1.1	13°21.1'	130.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Раздел 3.2 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

30.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149630227	
Кадастровый номер:	86:10:0101062:2

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат МСК86_Зона_3			
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	982638.86	3575200.92	-	0.3
2	982626.89	3575208.84	-	0.3
3	982618.26	3575237.93	-	0.3
4	982611.09	3575265.88	-	0.3
5	982486.85	3575234.39	-	0.3
6	982501.91	3575170.79	-	0.3
1	982628.86	3575200.92	-	0.3

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №: 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

30.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149630227	
Кадастровый номер:	86:10:0101062:2

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения и использования или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Об определении границ зон затопления, подтопления территории муниципального образования городской округ Сургут, прилегающей к реке Обь от 16.09.2019 № 137 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы), г Тюмень ; Содержание ограничения (обременения): Согласно п. 6 ст. 67.1 Водному кодексу в границах зоны затопления, подтопления запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 86.00-6.172; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона подтопления, прилегающей к зоне затопления территории МО городской округ г.г. Сургут ХМАО-Югры, затапливаемая водами р Обь при попусканиях и паводках 1-процентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) либо в результате ледовых заторов и зажоров; Тип зоны: Зоны с особыми условиями использования территории; Номер: 6.1
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Об определении границ зон затопления, подтопления территории муниципального образования городской округ Сургут, прилегающей к реке Обь от 16.09.2019 № 137 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) Нижне-Обское бассейновое водное Управление; Содержание ограничения (обременения): Зона подтопления, затопления установлена в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 360 от 18.04.2014г. "Об определении границ зон затопления, подтопления". Согласно п. 6 ст. 67.1 Водному кодексу в границах зоны затопления, подтопления запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных,

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
30.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149630227 Кадастровый номер: 86:10:0101062:2			

		отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 86:00-6.188; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория умеренного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 0,3-2 метров) в границах зоны подтопления, прилегающей к зоне затопления территории МО городской округ г. Сургут; Тип зоны: Зона с особыми условиями использования территории; Номер: б/н
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Сургут от 11.02.2020 № № 151-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): 1) Ограничения определяется в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне Н=130,00 м-135,00 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 3) Запрещается размещать иные радиопередающие средства (объекты), работающие в диапазоне частот 0,190 МГц-1,750 МГц, 75 МГц, 3 МГц-300 МГц, 118 МГц-137 МГц, 2000 МГц-4000 МГц, 1030 МГц, 1090 МГц, 108 МГц-117,975 МГц, 962 МГц-1213 МГц, 329 МГц-335 МГц; 4) Размещение новых и реконструкция существующих объектов / сооружений допускается при наличии документов, подтверждающих отсутствие влияния объекта на безопасность полетов и на работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи.; Реестровый номер границы: 86:10-6.353; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Сургут часть 4 (сектор 6); Тип зоны: Охранная зона транспорта

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

УТВЕРЖДАЮ
Директор департамента
архитектуры и градостроительства
_____ А.Ю. Коновалов
«___» _____ 2023 г.

№ 08-13/454 от 07.02.2023

ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2,
расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,
г. Сургут, улица Иосифа Каролинского, 2, площадью 8 570 кв. м
Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка
(высотная застройка) (код 2.6)

Заказчик:
Муниципальное образование
городской округ Сургут
Администрации города
Департамент архитектуры и градостроительства

Адрес:
улица Восход, 4, город Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ - Югра, 628400

г. Сургут
2023 год

СОДЕРЖАНИЕ

I. РАЗДЕЛ
Характеристика земельного участка

1. Местоположение.
2. Категория земель.
3. Градостроительное зонирование.
4. Кадастровый номер земельного участка.
5. Площадь земельного участка.
6. Вид разрешенного использования.
7. Сведения о границах земельного участка.
8. Наличие населений.
9. Технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.
10. Информация о плате за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения.
11. Параметры разрешенного строительства.
12. Дополнительная информация.
13. Обязанности застройщика и иные условия.
14. Особые отметки о земельном участке.

II. РАЗДЕЛ
Приложения

1. Решение Исполнительного комитета Тюменского областного совета народных депутатов от 06 мая 1991 года № 153 «Об утверждении проектно-планировочной документации».
2. Решение Думы города Сургута от 21 апреля 2017 года № 107-VI ДГ «О внесении изменений в генеральный план муниципального образования городской округ город Сургут».
3. Постановление Администрации города от 25 января 2023 года № 451 «О выборе вида разрешенного использования земельного участка».

III. РАЗДЕЛ
Заключение государственных и муниципальных организаций

1. Письмо департамента городского хозяйства Администрации города от 25.01.2023 № 09-02-362/3.
2. Письмо СГМУП «Городские тепловые сети» от 01.11.2022 № 9959.
3. Письмо СГМУП «Горводоканал» от 03.11.2022 № 7-1/2-6-3766/22.
4. Письмо СГМУЭП «Горсвет» от 28.10.2022 № 1209-02.
5. Схема-согласование СГМУЭП «Горсвет» от 27.10.2022.
6. Схема-согласование МКУ «Дирекция эксплуатации административных зданий и инженерных систем» от 28.10.2022 № 07-22-52.
7. Письмо МКУ «Дирекция дорожно-транспортного и жилищно-коммунального комплекса» от 08.11.2022 № 50-02-5554/2.

IV. РАЗДЕЛ
Технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения

1. Схема-согласование ООО «Сургутские городские электрические сети» от 18.01.2023 № 64.

2. Письмо филиала АО «Россети Тюмень» Сургутские электрические сети от 02.11.2022 № РТ7/1/3510.
3. Письмо ОАО «Сургутгаз» от 07.11.2022 № 2444.
4. Схема-согласование ПАО «Ростелеком» от 14.11.2022 № 117248.

V. РАЗДЕЛ
Графическая часть

1. Схема инженерных сетей.
2. Схема расположения земельного участка.
3. Выписка из Правил землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденных постановлением Администрации города от 11 мая 2022 года № 3651 (с последующими изменениями) – прилагается отдельно.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – прилагается отдельно.

I. РАЗДЕЛ
Характеристика земельного участка

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра , г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2
2	Категория земель	Земли населенных пунктов
3	Градостроительное зонирование	Выписка из Правил землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденных постановлением Администрации города от 11 мая 2022 года № 3651 (с последующими изменениями) - прилагается отдельно
4	Кадастровый номер земельного участка	86:10:0101062:2
5	Площадь земельного участка	8 570 кв. м
6	Вид разрешенного использования	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
7	Сведения о границах земельного участка	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – прилагается отдельно
8	Наличие зелёных насаждений	1. Максимальная стоимость работ по восстановлению зеленых насаждений в результате вырубки деревьев составляет 101 615, 95 рублей. 2. Предусмотреть возмещение работ по восстановлению зеленых насаждений в результате вырубки деревьев на объекте согласно прилагаемому предварительному расчету. 3. До начала строительства произвести оплату работ по восстановлению зеленых насаждений в результате вырубки деревьев в бюджет города и получить разрешение на вырубку зеленых насаждений. 4. В случае, если при проектировании объекта застройщик определит объем зеленых насаждений, которые будут сохранены, возможен перерасчет стоимости работ по восстановлению зеленых насаждений в результате вырубки деревьев в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на право вырубки зеленых насаждений» и Градостроительным кодексом Российской Федерации.
9	Технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения	***Водоснабжение, водоотведение:*** В соответствии с письмом СГМУП «Горводоканал» от 03.11.2022 № 7-1/2-6-3766/22 подключение к сетям инженерно-технического обеспечения возможно: - водоснабжение от магистрального водовода 2Д-200 мм, идущего по ул. Иосифа Каролинского в ВК14а. - водоотведение к магистральному самотечному коллектору Д-200 мм, идущему по ул. Иосифа Каролинского в КК4а. В границах земельного участка расположены сети водоотведения СГМУП «Горводоканал» Д-200мм, сети водоснабжения СГМУП «Горводоканал» 2Д-200мм, являющиеся точками подключения. Также в границах земельного участка расположены объектовые сети водоснабжения и водоотведения (балансодержатели ИП Гареева Р.Н., ИП Чеботарева Л.Н.), в связи с чем размещение объекта капитального строительства необходимо предусмотреть в соответствии с п. 12.35 таблицы 12.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка

		расположены сети теплоснабжения, находящиеся в ведении СГМУП «ГТС» и иных собственников. В связи с этим при строительстве объектов необходимо предусмотреть переустройство данных сетей. В схеме теплоснабжения муниципального образования городской округ Сургут до 2035 года, утвержденной постановлением Администрации города от 10.08.2022 № 81, перспективные объекты капитального строительства отсутствуют (письмо СГМУП «ГТС» от 01.11.2022 № 9959). ***Электроснабжение:*** В соответствии с письмом филиала АО «Россети Тюмень» Сургутские электрические сети (далее – Общество) от 02.11.2022 № РТ/7/3510 Общество располагает свободной мощностью в размере 18 МВт на ПС 110/10/10 кВ Олимпийская и готово выполнить, в рамках договора на осуществление технологического присоединения к электрическим сетям, строительство питающей ЛЭП и ТП с распределительной сетью 10-0,4 кВ для объекта предстоящего строительства, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2. Для осуществления процедуры технологического присоединения к электрическим сетям АО «Россети Тюмень» правообладателю земельного участка необходимо подать заявку, оформленную в соответствии с «Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а так же объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861. ***Газоснабжение:*** В соответствии с письмом ОАО «Сургутгаз» от 07.11.2022 № 2444 техническая возможность подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям газораспределения отсутствует.
10	Информация о плате за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения	***Водоснабжение, водоотведение:*** Плата за подключение к централизованной системе холодного водоснабжения и (или) водоотведения взимается в соответствии с п. 13 ст. 18 Федерального закона Российской Федерации от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении». На основании приказа Региональной службы по тарифам ХМАО – Югры от 20.12.2022 № 132-нп «Об установлении тарифов на подключение (техническое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения организаций, осуществляющих холодное водоснабжение и водоотведение» установлен тариф на подключение к централизованной системе водоснабжения вновь создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости к централизованной системе холодного водоснабжения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Городводоканал» на период с 01.01.2023 по 31.12.2023: • ставка тарифа за подключаемую (технологически присоединяемую) нагрузку установлена в размере 303,00 руб. за 1 м³/сут (с учетом НДС);

		и застройка городских и сельских поселений», либо запросить технические условия на вынос (перенос) за пределы границ земельного участка сетей водоснабжения и водоотведения. Скважины питьевого назначения в границах земельного участка отсутствуют. Указанные сведения носят информационный характер и не могут быть использованы для подготовки проектной документации. Необходимо получение технических условий на проектирование в соответствии с п. 6 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Для выдачи технических условий подключения (технологического присоединения) объекта предстоящего строительства к сетям инженерного обеспечения правообладателю земельного участка необходимо направить в адрес СГМУП «Городводоканал» заполненный и подписанный запрос на выдачу технических условий согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130 «Об утверждении правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положений отдельных актов Правительства Российской Федерации», с приложением всех необходимых документов. В соответствии со ст.106 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ ЗСО водозаборных скважин относится к зонам с особыми условиями использования территории. Сведения ЗСО для водозаборных скважин промузлов внесены в ЕГРН. Срок действия технической возможности – 1 год. ***Теплоснабжение:*** Техническая возможность подключения к сетям теплоснабжения объектов капитального строительства, предусмотренных для строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101062:2 у СГМУП «Городские тепловые сети» отсутствует. Вблизи земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101062:2 проложены магистральные тепловые сети Ду 250 мм, находящиеся в ведении ООО «Сургутские городские электрические сети». Порядок определения технической возможности и предоставления технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения регламентируется требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2115 «О подключении (технологическом присоединении) к системам теплоснабжения, изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации», в связи с чем правообладателю земельного участка необходимо направить в адрес ООО «Сургутские городские электрические сети» запрос с указанием тепловых нагрузок и приложением необходимого пакета документов. С формой запроса можно ознакомиться на сайте ООО «СГЭС» (http://surguiges.ru) в разделе «Тех. присоединение». В границах испрашиваемого земельного участка

		• ставка тарифа на подключение (технологическое присоединение) за протяженность установлена: - в размере 20207,83 руб. за 1 м (с учетом НДС) для трубопроводов диаметром от 50 мм до 63 мм (включительно), способ прокладки сетей – открытый, материал – полиэтилен; - в размере 15465,62 руб. за 1 м (с учетом НДС) для трубопроводов диаметром 110 мм, способ прокладки сетей – открытый, материал – полиэтилен; - в размере 17107,20 руб. за 1 м (с учетом НДС) для трубопроводов диаметром 160 мм, способ прокладки сетей – открытый, материал – полиэтилен. На основании приказа Региональной службы по тарифам ХМАО – Югры от 20.12.2022 № 132-нп «Об установлении тарифов на подключение (техническое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения организаций, осуществляющих холодное водоснабжение и водоотведение» установлен тариф на подключение к системе водоснабжения вновь создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости к централизованной системе водоотведения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Горводоканал» на период с 01.01.2023 по 31.12.2023: • ставка тарифа за подключаемую (технологически присоединяемую) нагрузку установлена в размере 420,00 руб. за 1 м³/сут (с учетом НДС), • ставка тарифа на подключение (технологическое присоединение) за протяженность установлена: - в размере 15678,82 руб. за 1 м (с учетом НДС) для трубопроводов диаметром от 150 мм, способ прокладки сетей – открытый, материал – полиэтилен; - в размере 14763,14 руб. за 1 м (с учетом НДС) для трубопроводов диаметром от 200 мм, способ прокладки сетей – открытый, материал – полиэтилен. Указанные тарифы применяются в отношении заявителей, величина подключаемой (присоединяемой) нагрузки объектов которых не превышает 250 куб. метров в сутки и (или) осуществляется с использованием создаваемых сетей водоснабжения и водоотведения с наружным диаметром, не превышающим 250 мм (предельный уровень нагрузки). Для получения информации о плате за подключение на 2024 год правообладателю земельного участка необходимо обратиться в адрес СГМУП «Горводоканал» после 10 января 2024 года. ***Теплоснабжение:*** В соответствии с приказом Региональной службы по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 13.12.2022 № 125-нп «Об установление платы за подключение к системе теплоснабжения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Городские тепловые сети» на территории города Сургута на 2023 год» (далее – Приказ), установлена плата за подключение к системе теплоснабжения СГМУП «ГТС» на 2023 год в расчете на единицу мощности подключаемой тепловой нагрузки объектов капитального строительства заявителей при наличии технической возможности подключения, согласно приложению к данному Приказу.

		Электроснабжение: Информацию о плате за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения правообладателю земельного участка запросить дополнительно с приложением необходимой документации в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям».
11	Параметры разрешенного строительства	Этажность – от 9 эт. Минимальный отступ от красной линии - 5 м. По красной линии допускается размещение жилого дома с встроенными в первый этаж или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме объектов образования и просвещения. При размещении жилых домов вдоль магистральных улиц и дорог в первых этажах таких домов должны размещаться помещения исключительно объектов общественного (нежилого) назначения. Размещение встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003. Размещение объектов общественного назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только со стороны красных линий. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15. Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.
12	Дополнительная информация	***СГМУП «Городские тепловые сети»:*** Земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2 расположен в зоне действия источника теплоснабжения БПТП-25, находящегося в ведении СГМУП «Городские тепловые сети», который является временным вариантом для нужд теплоснабжения ветхих жилых домов микрорайона 30 и объектов микрорайона 31 А (письмо от СГМУП «ГТС» от 01.11.2022 № 9959. ***СГМУП «Горводоканал»:*** В границах земельного участка, в соответствии с письмом от 03.11.2022 № 7-1/2-6-3766/22, расположены сети водоотведения СГМУП «Горводоканал» Д-200мм, сети водоснабжения СГМУП «Горводоканал» 2Д-200мм, являющиеся точками подключения.

		Также в границах земельного участка расположены объектовые сети водоснабжения и водоотведения (балансодержатели ИП Гарсова Р.Н., ИП Чеботаренок Л.Н.), в связи с чем размещение объекта капитального строительства необходимо предусмотреть в соответствии с п. 12.35 таблицы 12.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», либо запросить технические условия на вынос (перенос) за пределы границ земельного участка сетей водоснабжения и водоотведения. ***СГМУЭП «Горсвет»:*** В границах земельного участка инженерные сети СГМУЭП «Горсвет» отсутствуют в соответствии с письмом от 28.10.2022 № 1209-02 и схемой-согласование от 27.10.2022. ***МКУ «ДЭАЗиИС»:*** В границах земельного участка наружные сети электроснабжения, тепловодоснабжения, канализации, наружного освещения, находящиеся в эксплуатационной ответственности МКУ «ДЭАЗиИС», отсутствуют в соответствии со схемой согласование от 28.10.2022 № 07-22-52. Срок действия согласования – 1 год. ***МКУ «ДДТиЖКК»:*** В границах земельного участка инженерная дорожно-транспортная инфраструктура, находящаяся в оперативном управлении «ДДТиЖКК», отсутствует в соответствии с письмом от 08.11.2022 № 50-02-5554/2 ***ООО «Сургутские городские электрические сети»:*** В соответствии со схемой-согласование ООО «СГЭС» от 18.01.2023 № 64 часть испрашиваемого земельного участка расположена в границах охранной зоны ВЛ-0,4 кВ (охранная зона составляет 2 метра в обе стороны от проекции крайних проводов на землю). Участок согласован с обременением, при условии неукоснительного соблюдения условий использования таких земельных участков, обеспечения сохранности сетей энергоснабжения и свободного доступа для их ремонта и обслуживания. Условия и ограничения использования земельного участка, частично расположенного в охранной зоне инженерных сетей, определены постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также
		проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). При необходимости все работы по проектированию и переустройству существующих сетей электроснабжения выполняются за счет правообладателя земельного участка. Проект застройки земельного участка выполнить согласно СНиП, ПУЭ, Правил охраны электрических сетей и согласовать дополнительно. Выполнение строительных, монтажных и земляных работ в границах охранной зоны согласовать дополнительно с правообладателем инженерных сетей. Дополнительно согласовать сети электроснабжения с владельцами прилегающих территорий при необходимости. В соответствии со схемой-согласование ООО «СГЭС» от 07.02.2023 № б/н часть испрашиваемого земельного участка расположена в границах охранной зоны инженерных сетей теплоснабжения ООО «СГЭС» (охранная зона составляет 3 метра в обе стороны от края изоляции трубопроводов и строительных конструкций). Участок согласован с обременением, при условии неукоснительного соблюдения использования таких участков, до начала строительства предварительно разработать проект застройки и проектную документацию на сети теплоснабжения согласно СНиП, СП и других нормативных документов, где предусмотреть мероприятия, исключающие повреждение сетей и конструкций на них, обеспечивающие возможность ремонта и текущей эксплуатации тепломагистралей, согласовать с ООО «СГЭС» дополнительно. В охранной зоне запрещается проезд тяжелой техники, складирование стройматериалов. Срок действия согласования – 1 год. ***Филиал АО «Россети Тюмень» Сургутские электрические сети:*** В границах земельного участка коммуникации филиала АО «Россети Тюмень» Сургутские электрические сети отсутствуют в соответствии с письмом от 02.11.2022 № РТ/1/3510. ***ОАО «Сургутгаз»:*** В границах земельного участка газораспределительные сети

II. РАЗДЕЛ
Приложения

		ОАО «Сургутгаз» отсутствуют в соответствии с письмом от 07.11.2022 № 2444. ***ПАО «Ростелеком»:*** В границах земельного участка инженерные сети ПАО «Ростелеком» отсутствуют в соответствии со схемой-согласование от 14.11.2022 № 117248. Срок действия согласования – 1 год. ***Сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии:*** В соответствии с общедоступными данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (публичной кадастровой карты) земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2 расположен: - в границах охранной зоны транспорта. Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Сургут. Реестровый (учетный) номер 86:10-6.366; - в границах охранной зоны транспорта. Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Сургут часть 1 (сектор 1). Реестровый (учетный) номер 86:10-6.380; - в границах охранной зоны транспорта. Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Сургут часть 4 (сектор 6). Реестровый (учетный) номер 86:10-6.353; - в границах охранной зоны транспорта. Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Сургут. Реестровый (учетный) номер 86:10-6.359; - в границах охранной зоны потопления, прилегающей к зоне затопления территории МО городской округ город Сургут ХМАО - Югры, затапливаемая водами реки Обь при половодьях и паводках 1-процентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) либо в результате ледовых заторов и зажоров. Реестровый (учетный) номер 86:00-6.172. - в границах охранной умеренного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 0,3-2 метров) в границах зоны подтопления, прилегающей к зоне затопления территории МО городской округ город Сургут. Реестровый (учетный) номер 86:00-6.188.
13	Обязанности застройщика и иные условия	Сроки строительства объекта - 19 месяцев. Срок аренды земельного участка – 38 месяцев. Победитель аукциона за свой счет осуществляет вынос межевых знаков в натуру по границам земельного участка.
14	Особые отметки о земельном участке	При подготовке графической части исходно-разрешительной документации и схем-согласование на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2 использовались топографические материалы 2009 года, актуальность которых в настоящее время утрачена. Согласно материалам акта обследования земельного участка от 19.01.2023 № 19, признаков нарушений требований земельного законодательства Российской Федерации не установлено.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

РЕШЕНИЕ

Принято на заседании Думы 18 апреля 2017 года
№ 107-VI ДГ

О внесении изменения в генеральный план муниципального образования городской округ город Сургут

В целях создания условий для устойчивого развития городского округа город Сургут, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, учитывая протоколы публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в генеральный план муниципального образования городской округ город Сургут, Дума города РЕШИЛА:

Внести изменения в генеральный план муниципального образования городской округ город Сургут, утвержденный решением Исполнительного комитета Тюменского областного Совета народных депутатов от 06.05.1991 № 153 (в редакции решения Думы города от 22.12.2014 № 635-V ДГ), изложив его в редакции согласно приложению к настоящему решению.

Председатель Думы города	Глава города
_____ Н.А. Красноярова	_____ В.Н. Шувалов
«19» апреля 2017 г.	«21» апреля 2017 г.

Администрация г. Сургута
№ 01-19-293/17-11-0
от 27.04.2017

ТЮМЕНСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

РЕШЕНИЕ

От 6.05.91 № 153
г. Тюмень

Об утверждении проектно-планировочной документации

Рассмотрев генеральный план (корректировка) города Сургута, разработанный институтом ЛенНИИградостроительства, генеральный план (корректировка) г. Ноябрьска, разработанный институтом [illegible], исполком областного Совета народных депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить откорректированные генеральные планы, одобренные областным градостроительным советом и согласованные с исполкомами городских Советов народных депутатов.

2. Главному управлению архитектуры и градостроительства облисполкома, Сургутскому, Ноябрьскому горисполкомам обеспечить комплексную застройку городов в соответствии с утвержденной планировочной документацией.

Председатель исполкома — Л. Рокецкий
Управляющий делами облисполкома — В. Ерофеев

III. РАЗДЕЛ
Заключения государственных и муниципальных организаций

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«16» 04 2023 № 451

О выборе вида разрешенного
использования земельного участка

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», постановлением Администрации города от 11.05.2022 № 3651 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», распоряжениями Администрации города от 30.12.2005 № 3686 «Об утверждении Регламента Администрации города», от 21.04.2021 № 552 «О распределении отдельных полномочий Главы города между высшими должностными лицами Администрации города», учитывая заявление департамента архитектуры и градостроительства:

1. Выбрать вид разрешенного использования для земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101062:2, расположенного в территориальной зоне Ж.4: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6).

2. Настоящее постановление вступает в силу с момента его издания.

Заместитель Главы города С.А. Агафонов

Приложение к письму
от __________ 2023 г.
№ 09-02-__________

Утверждаю:
Заместитель директора
департамента городского
хозяйства
В.Б. Адушкин
________ 20__ г.

Расчёт

восстановительной стоимости зелёных насаждений в результате вырубки деревьев на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101062:2, расположенном по адресу: г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 2, планируемый вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6

Древесная порода, газон обыкновенный, цветник	Количество (дерево кустарник, шт.), (газон обыкновенный, цветник, кв.м.)	Восстановительная стоимость одного дерева кустарника (газона обыкновенного, цветника 1 кв.м.) (руб.) без НДС с учётом применения индексов-дефляторов указанных в приложении 1 к порядку)	Коэффициент восстановительной стоимости зелёных насаждений	Восстановительная стоимость зелёных насаждений (всего)
Сосна обыкновенная	4	5 326,56	0,10	2 130,62
Ель	1	5 326,56	0,10	532,66
Берёза бородавчатая	128	5 147,26	0,10	65 884,93
Тополь дрожащий (осина)	61	5 147,26	0,10	31 398,29
Ива козья	4	4 173,63	0,10	1 669,45
Всего	198			101 615,95

Восстановительная стоимость зелёных насаждений составляет 101 615 руб. 95 коп.

Основание:

Решение Думы г. Сургута от 26 декабря 2017 г. № 206-VI ДГ «О Правилах благоустройства территории города Сургута» (ст. 8 часть 51).
Постановление Администрации города от 02.11.2022 № 8643 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на право вырубки зелёных насаждений» и признании утратившими силу некоторых муниципальных правовых актов.

Подготовил: главный специалист отдела по охране окружающей среды, природопользованию и благоустройству городских территорий департамента городского хозяйства
В.А. Кутубаев
Дата «23» 01 2023 г.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА

ул. Гагарина, 11, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628408
тел. 8(3462)52-44-00, факс 8(3462)52-45-43
E-mail: saf@admsurgut.ru

от 25.01.2023 № 09-02-362/3
На № 02-02-123/3 от 12.01.2023

Заместителю директора
департамента архитектуры и
градостроительства
И.А. Соричу

Уважаемый Иван Андреевич!

Рассмотрев Ваше обращение о подготовке заключения и расчета стоимости затрат по восстановлению зеленых насаждений, взамен вырубаемых, на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101062:2, расположенном по адресу: г. Сургут, г. Сургут, ул. Каролинского, 2, планируемый вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка. Код 2.6, сообщаем следующее.

На земельном участке произрастают деревья пород: «Сосна обыкновенная», «Ель», «Берёза бородавчатая», «Тополь дрожащий» (осина), «Ива козья».

При подготовке технического задания на проектирование необходимо предусмотреть сохранение деревьев пород «Ель сибирская»

Направляем в Ваш адрес предварительный расчёт восстановительной стоимости за снос зелёных насаждений по состоянию на 23.01.2023.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Заместитель директора
департамента

Подписано электронной подписью
Сертификат
53DAA9F13CBCBCA2E71BBCB9DB4C7F06CCC
Владелец
Адушкин Вячеслав Борисович
Действителен 14.12.2021 с по 14.03.2023

В.Б. Адушкин

Исполнитель
Кутубаев Владимир Алиевич,
главный специалист отдела по охране
окружающей среды, природопользованию
и благоустройству городских территорий
департамента городского хозяйства,
тел. (3462) 52-45-65
23.01.2023

2

находящиеся в ведении ООО «СГЭС».

Для получения информации о возможности и стоимости подключения к существующим сетям теплоснабжения Ду 250 мм предстоящего к строительству объекта на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101062:2 предлагаю Вам обратиться в адрес ООО «СГЭС».

Обращаем Ваше внимание, что в схеме теплоснабжения муниципального образования городской округ город Сургут до 2035 года, утвержденной Постановлением Администрации города Сургута от 10.08.2022 №81, вышеуказанные перспективные объекты капитального строительства отсутствуют.

Приложение:

– Фрагмент схемы сетей теплоснабжения мкр. 30 на 1 л. в 1 экз.

Главный инженер С.А.Кузьминых

Исполнитель [illegible]
+7 (3462) 52-45-[illegible]

2 000000 917467

СУРГУТСКОЕ ГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДСКИЕ ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ
(СГМУП «ГТС»)

ул. Маяковского, 15, г. Сургут,
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Тюменская область, 628403
приемная тел. 52-45-11; факс 37-65-00
канцелярия тел. 52-13-23; факс 37-67-25
E-mail: gts@surgutgts.ru
Сайт: www.surgutgts.ru

ОГРН 1028600587069
ИНН 8602017038 / КПП 860201001
Р/счет 40702810167170101756
Западно-Сибирское отделение № 8647
ПАО Сбербанк г. Тюмень
БИК 047102651
К/с 30101810800000000651

01.11.2022 № 9969

На исх. № 02-02-7762/2 от 27.10.2022

На вх. № 12960 от 27.10.2022

Заместителю директора
Департамента Архитектуры и Градостроительства
Сорину И.А.

О предоставлении информации

ДАиГ № 02-01-5153/2
от 01.11.2022

Уважаемый Иван Андреевич !

На Ваш запрос о предоставлении информации о возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения предстоящих к строительству объектов на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101253:491 с видом разрешенного использования - склад (код 6.9) и земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101062:2 с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (код 2.6) сообщаю нижеследующее:

- в районе размещения земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101253:491 источники и сети теплоснабжения, находящиеся в ведении СГМУП «ГТС», отсутствуют.
- земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2 расположен в зоне действия источника теплоснабжения БМТП-25, находящегося в ведении СГМУП «ГТС». Данный источник является временным вариантом для нужд теплоснабжения ветхих жилых домов микрорайона 30 и объектов микрорайона 31А (автомойка, АЗС, шиномонтажная мастерская).

В связи с этим у СГМУП «ГТС» отсутствует техническая возможность подключения к сетям теплоснабжения объектов капитального строительства, предусмотренных к строительству на запрашиваемом земельном участке.

Кроме того, хочу обратить Ваше внимание, что в границах испрашиваемого земельного участка расположены тепловые сети, предназначенные для теплоснабжения объектов микрорайона 31А, находящиеся в ведении СГМУП «ГТС» и иных собственников и при строительстве нового объекта потребуется переустройство данных сетей.

Также, довожу до Вашего сведения, что в районе вышеуказанного земельного участка проложены магистральные тепловые сети Ду 250 мм

2 000000 917467

СУРГУТСКОЕ ГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ГОРВОДОКАНАЛ»
(СГМУП «ГВК»)
ОГРН 1028600592470
ИНН/КПП 8602016725/860201001
Юридический адрес: ул. Аэрофлотская 4,
г. Сургут, Тюменская область,
Ханты – Мансийский автономный округ - Югра,
628422
тел.: (3462) 55-04-41, 55-07-30, факс: (3462) 52-33-38
e-mail: info@gvk86.ru, http://www.gvk86.ru
Управление реализации:
ул. Дзержинского, 7/2
тел.: (3462) 55-04-43, e-mail: ur@gvk86.ru

Заместителю директора
Департамента архитектуры
и градостроительства
Администрации города Сургута
Сорочу И.А.

e-mail: dag@admsurgut.ru

03 11 2022г. № 1-18-6-3966/22

на № 02-01-7780/22 от 27 10 2022г.

ДАиГ № 02-01-5199/2
от 03.11.2022

О возможности подключения к сетям водоснабжения и водоотведения

Уважаемый Иван Андреевич!

В ответ на Ваш запрос о предоставлении информации о возможности и стоимости подключения (технологического присоединения) объекта предстоящего строительства к сетям инженерного обеспечения, наличии/отсутствии сетей и объектов инженерного обеспечения, условиях и ограничениях использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101062:2, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2, планируемый вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6., СГМУП «ГВК» сообщает следующее.

1. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения возможно:

Водоснабжение - от магистрального водовода 2Д-200мм, идущего по ул. Иосифа Каролинского в ВК14а.

Водоотведение – к магистральному самотечному коллектору Д-200мм, идущему по ул. Иосифа Каролинского в КК4а.

2. Актуальная информация о плате за подключение к централизованной системе холодного водоснабжения и (или) водоотведения на период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. прилагается.

3. В границы земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101062:2 попадают сети водоотведения СГМУП «ГВК» Д-200мм, сети водоснабжения СГМУП «ГВК» 2Д-200мм, являющиеся точками подключения. Также в границы участка попадают объектовые сети водоснабжения и водоотведения (балансодержатели ИП Гареева Р.Н., ИП Чеботаренок Л.П.), в связи с чем размещение объекта капитального строительства

Приложение 1

Фрагмент схемы сетей теплоснабжения мкр. 30

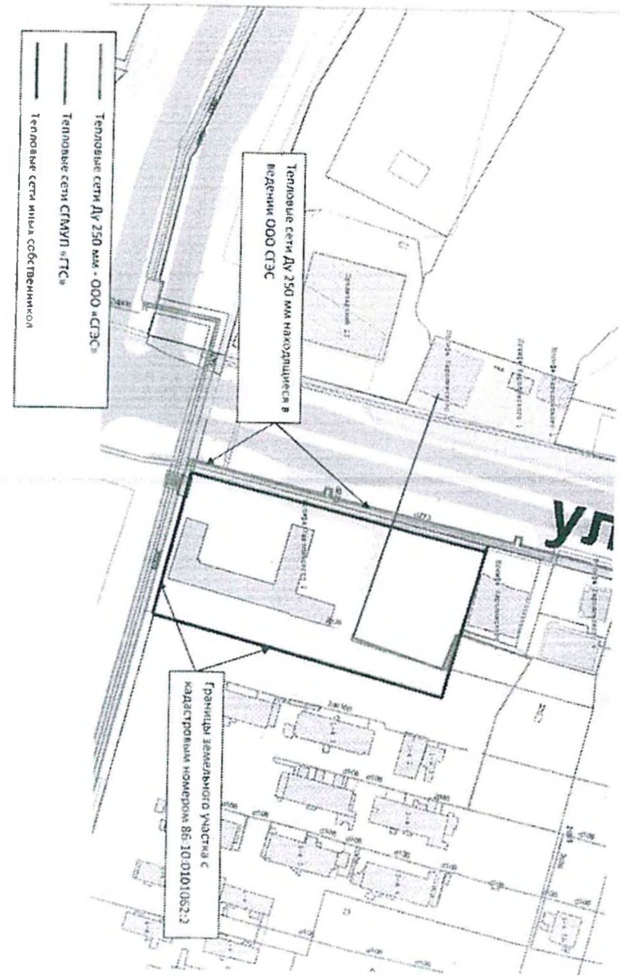
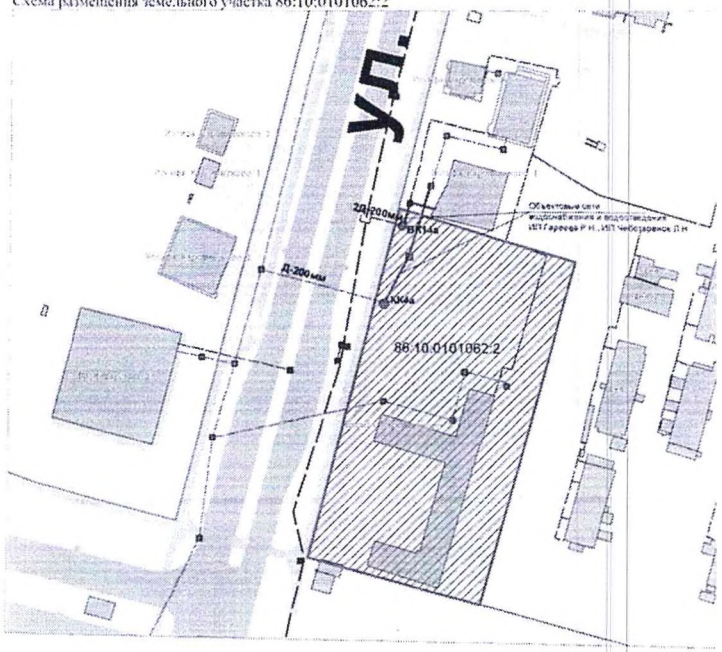


Схема размещения земельного участка 86:10:0101062:2



предусмотреть в соответствии с пунктом 12.35, таблицы 12.5, СП 42.13330.2016 *«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»* либо запросить технические условия на вынос (перенос) за пределы границ земельного участка сетей водоснабжения и водоотведения. Скважины питьевого назначения в границах территории запрашиваемого земельного участка отсутствуют.

4. Информация об условиях и ограничениях использования земельного участка. В соответствии со ст. 106 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ ЗСО водозаборных скважин относится к зонам с особыми условиями использования территории. Сведения о ЗСО для водозаборных скважин промузлов внесены в ЕГРН, интересующую информацию, возможно получить обратившись в Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по УрФО.

5. Информация, предоставленная в данной технической возможности, не может быть использована для подготовки проектной документации, необходимо получение технических условий на проектирование в соответствии с пунктом 6 ГрК РФ Ст. 48 «Архитектурно-строительное проектирование».

6. Для выдачи технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения заявителю необходимо направить в адрес предприятия, заполненный и подписанный запрос на выдачу технических условий согласно Постановления Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130 *«Об утверждении правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положений отдельных актов Правительства Российской Федерации»*, с приложением всех необходимых документов согласно данному постановлению.

7. Срок действия технической возможности – 1 год с момента выдачи.

Приложения:

1. Схема размещения земельного участка - на 1 л.
2. Информация о плате за подключение - на 1 л.

Директор П.А. Навдов

Свободенюк Ирина Геннадьевна
Ведущий инженер технического отдела
8 (3462) 58-09-59, доб. 122, [redacted]

СУРГУТСКОЕ ГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРСВЕТ"
(СГМУЭП "ГОРСВЕТ")
ул. Профсоюзов, д. 19, г. Сургут, Тюменская область,
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, 628400
тел./факс (3462) 34-62-53; e-mail: [illegible]
р/с [illegible], в Западно-Сибирском банке № 8647 ПАО Сбербанк
К/С [illegible], БИК [illegible] ОКПО [illegible],
ОКОНХ [illegible]

«11» 10 2022 г. № 1105-02

на № 02-02-7763/2 от 27.10.2022г.

Заместителю директора
департамента архитектуры и
градостроительства
Администрации города
Сорич И.А

Уважаемый Иван Андреевич!

Направляем в Ваш адрес согласованные схемы о наличии/отсутствии сетей и объектов инженерного обеспечения, условиях и ограничениях использования:

1. земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101253:491, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, проезд 9ПР, вид разрешенного использования – склад. Код 6.9;
2. земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101062:2, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2, планируемый вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Директор С.Л. Кузнецов

ДАиГ № 02-01-5104/2
от 28.10.2022

Исполнитель
Гильманова М.Г.
Тел. 34-62-96

Информация о плате за подключение

Плата за подключение к централизованной системе холодного водоснабжения и (или) водоотведения взимается в соответствии со статьей 18 п. 13 Федерального закона «О водоснабжении и водоотведении» от 07.12.2011 N 416-ФЗ.

На основании приказа Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) **к централизованной системе холодного водоснабжения** Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Горводоканал» от 20.12.2022г. №132-нп на период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. установлен тариф на подключение к централизованной системе водоснабжения вновь создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости:

- Ставка тарифа за подключаемую (технологически присоединяемую) нагрузку установлена **в размере 303,00 руб. за 1 $м^3$/сут** (с учётом НДС)
- Ставка тарифа на подключение (технологическое присоединение) за протяженность установлена:

– в размере **20 207,83 руб.** за 1 м (с учётом НДС) для трубопроводов диаметром от 50мм до 63мм (включительно), способ прокладки сетей – открытый, материал – полиэтилен.

– в размере **15 465,62 руб.** за 1 м (с учётом НДС) для трубопроводов диаметром 110мм, способ прокладки сетей – открытый материал – полиэтилен.

– в размере **17 107,20 руб.** за 1 м (с учётом НДС) для трубопроводов диаметром 160мм, способ прокладки сетей – открытый, материал – полиэтилен.

На основании приказа Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) **к централизованной системе водоотведения** Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Горводоканал» от 20.12.2022г. №132-нп на период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. установлен тариф на подключение к системе водоотведения вновь создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости:

- Ставка тарифа за подключаемую (технологически присоединяемую) нагрузку установлена **в размере 420,00 руб. за 1 $м^3$/сут** (с учётом НДС)
- Ставка тарифа на подключение (технологическое присоединение) за протяженность установлена:

– в размере **15 678,82 руб.** за 1 м (с учетом НДС) для трубопроводов диаметром 150мм, способ прокладки сетей – открытый материал – полиэтилен.

– в размере **14 763,14 руб.** за 1 м (с учётом НДС) для трубопроводов диаметром 200мм, способ прокладки сетей – открытый материал – полиэтилен.

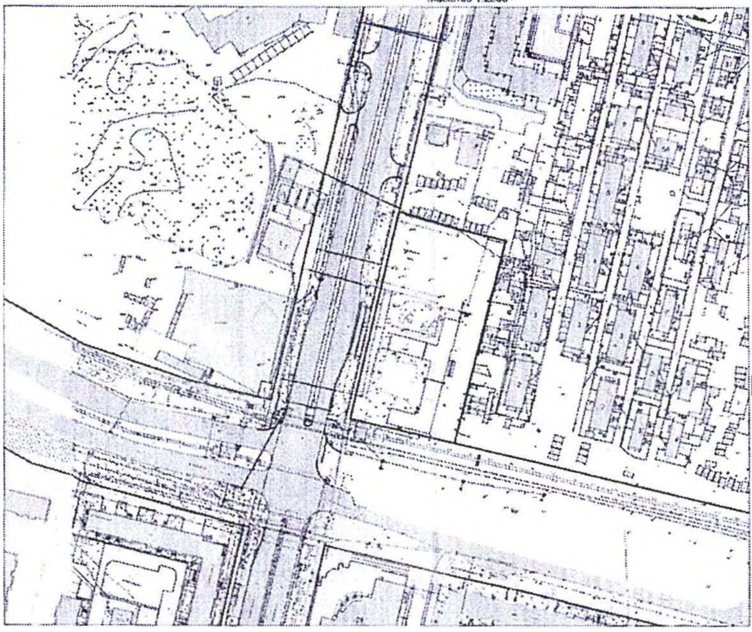
Тарифы, указанные выше, применяются к отношениям заявителей, величина подключаемой (присоединяемой) нагрузки объектов которых не превышает 250 куб. метров в сутки и (или) осуществляется с использованием создаваемых сетей водоснабжения и водоотведения с наружным диаметром, не превышающим 250 мм (предельный уровень нагрузки).

Для получения информации о плате за подключение на 2024 год необходимо обратиться после 10 января 2024 года.

И.о. главного инженера В.В. Смехов

Схема границ земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101062:2, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2, планируемый вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6

Масштаб 1:2000



Ситуационный план

Каталог координат поворотных точек границ земельного участка

Номер	X	Y
1	982628,86	3575200,91
2	982501,91	3575170,78
3	982486,84	3575234,38
4	982611,09	3575266,88
5	982618,27	3575237,94
6	982626,88	3575208,84
7	982628,86	3575200,91

- границы земельного участка

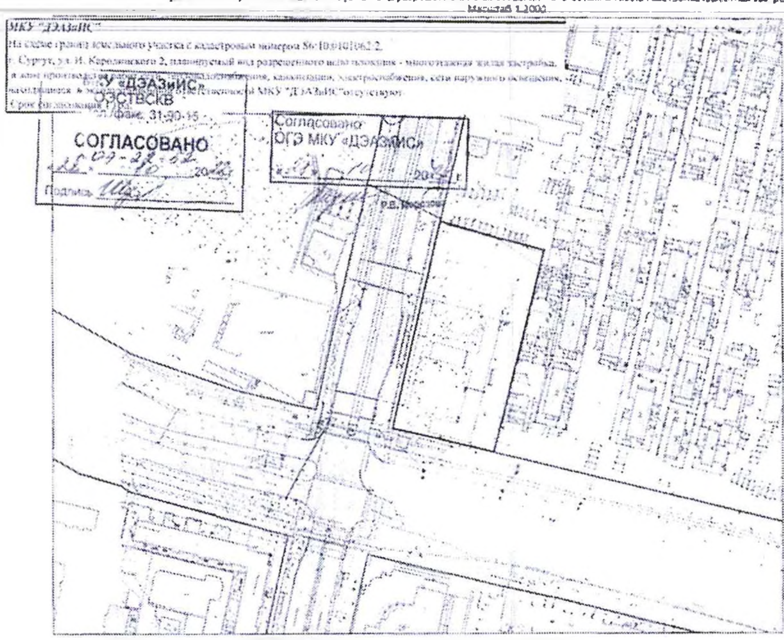
СОГЛАСОВАНО
СГМУЭП «Горвет»
«27» 10 2022

Сети Н.В. и С.О. находящиеся в пределах "Красных линий" автодороги.

Preview.aspx (3508×2481)

Схема границ земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101062:2, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2, планируемый вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6

Масштаб 1:2000



Ситуационный план

Каталог координат поворотных точек границ земельного участка

Номер	X	Y
1	982628.86	3575200.91
2	982501.91	3575170.78
3	982486.84	3575234.38
4	982611.09	3575266.88
5	982618.27	3575237,94
6	982626,88	3575208.84
7	982628.86	3575200.91

- границы земельного участка

IV. РАЗДЕЛ
Технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения

МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ДИРЕКЦИЯ ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНОГО И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА»

ул. 30 лет Победы, д. 17, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628403
Тел. (3462)37-50-50, факс 37-50-91
e-mail: [redacted]

Директору департамента
архитектуры и
градостроительства
А.Ю.Коновалову

от 08.11.2022 № 50-02-5554/2
на № 02-02-7764/2 от 27.10.2022

О предоставлении информации

Уважаемый Александр Юрьевич!

На земельных участках с кадастровыми номерами 86:10:0101253:491, 86:10:0101062:2 имущество МКУ «ДДТиЖКК» отсутствует.

Директор

Подписано электронной подписью
Сертификат: 5D261E4587279321 60A970D95CDC48B0
Владелец: Ходжаев Валерий Кутбидинович
Действителен: 18.05.2022 с по 11.08.2023

В.К.Ходжаев

Исполнитель
Кучерова Ольга Юрьевна,
главный специалист,
отдел организации и контроля ремонтных работ улично-дорожной сети
8-3462-37-50-73
01.11.2022

РОССЕТИ
ТЮМЕНЬ

Филиал Акционерного общества «Россети Тюмень»
Сургутские электрические сети
Россия, 628403, Тюменская область,
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 30
www.te.ru

тел.: +7 (3462) 24-49-23
факс: +7 (3462) 24-31-78
email: sukes@te.ru

__.11.2022 № РЗ/11/3510

На 02-02-7756/2 от 27.10.2022

О предоставлении информации

Заместителю директора Департамента
архитектуры и градостроительства
Администрации г. Сургута
И. А. Соричу
ул. Восход, 4, г. Сургут.
ХМАО-Югра, 628404
т. (3462) 52-82-43
ф. (3462) 52-80-35
e-mail: dag@admsurgut.ru

ДАиГ № 02-01-5187/2
от 02.11.2022

Уважаемый Иван Андреевич!

В ответ на Ваш запрос о возможности и стоимости подключения (технологического присоединения) объекта предстоящего строительства к сетям инженерного обеспечения, наличии/отсутствии сетей и объектов инженерного обеспечения, условиях и ограничениях использования земельных участков:

- с кадастровым номером 86:10:0101253:491 расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный промрайон, проезд 9ПР, вид разрешенного использования – склад (код 6.9);

- с кадастровым номером 86:10:0101062:2 расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2, планируемый вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (код 2.6),

сообщаю, что земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101253:491 частично расположен в охранной зоне КЛ 6 кВ ф. 36 ПС Строительная (реестровый номер охранной зоны 86:10-6.92) находящейся в эксплуатации филиала АО «Россети Тюмень» Сургутские электрические (далее – Филиал), на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101062:2 коммуникаций Филиала нет.

Также сообщаю, что Филиал располагает свободной мощностью в размере 18 МВт на ПС 110/10 кВ Трансгаз, 18 МВт на ПС 110/10/10 кВ Олимпийская и готов выполнить в рамках договора на осуществление технологического присоединения к электрическим сетям строительство питающей ЛЭП и ТП с распределительной сетью 10-0,4 кВ для объектов предстоящего строительства, расположенных по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут.

Для осуществления процедуры технологического присоединения к электрическим сетям АО «Россети Тюмень» собственнику или арендатору земельного участка необходимо подать заявку оформленную в соответствии с «Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а так же объектов электросетевого

СУРГУТГАЗ

Российская Федерация
Ханты-Мансийский автономный округ
Открытое акционерное общество
«СУРГУТГАЗ»

628400, Россия, Тюменская обл., ХМАО,
г. Сургут, улица Маяковского, 14а, строение 7
Телефон: (3462) 23-93-86
E-mail: priem@surgutgaz.ru
www.surgutgaz.ru

ОГРН 1028600597332
ИНН 8602060058 КПП 860201001
р/с 407 028 108 341 5 000 00 22
к/с 301 018 101 4525 0000 411
БИК 044 525 411
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
г. Москва

Исх № 2444 от 07.11.2022г.

На Ваш исх. № 02-02-2757/2
от 27.10.2022г.
(вх № 2847 от 27.10.2022)

Заместителю директора
департамента архитектуры и
градостроительства
И.А. Сорич

Уважаемый Иван Андреевич!

Рассмотрев представленные схемы земельных участков, формируемых на торги, сообщаем:

- земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101253:491, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, проезд 9ПР, с видом разрешенного использования - склад Код 6.9 - в границе земельного участка сети газораспределения отсутствуют. Техническая возможность подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объектов капитального строительства отсутствует.

- земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101062:2, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2, с планируемым видом разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Код 2.6. - в границе земельного участка сети газораспределения отсутствуют. Техническая возможность подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объектов капитального строительства отсутствует.

Генеральный директор И.И. Невмержицкий

Трубчанинова НН
тел. 22-04-40

ДАиГ № 02-01-5249/21
от 07.11.2022

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям», утверждёнными Постановлением правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861.

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 02.07.2020 № 1716-р внесены изменения в распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации».

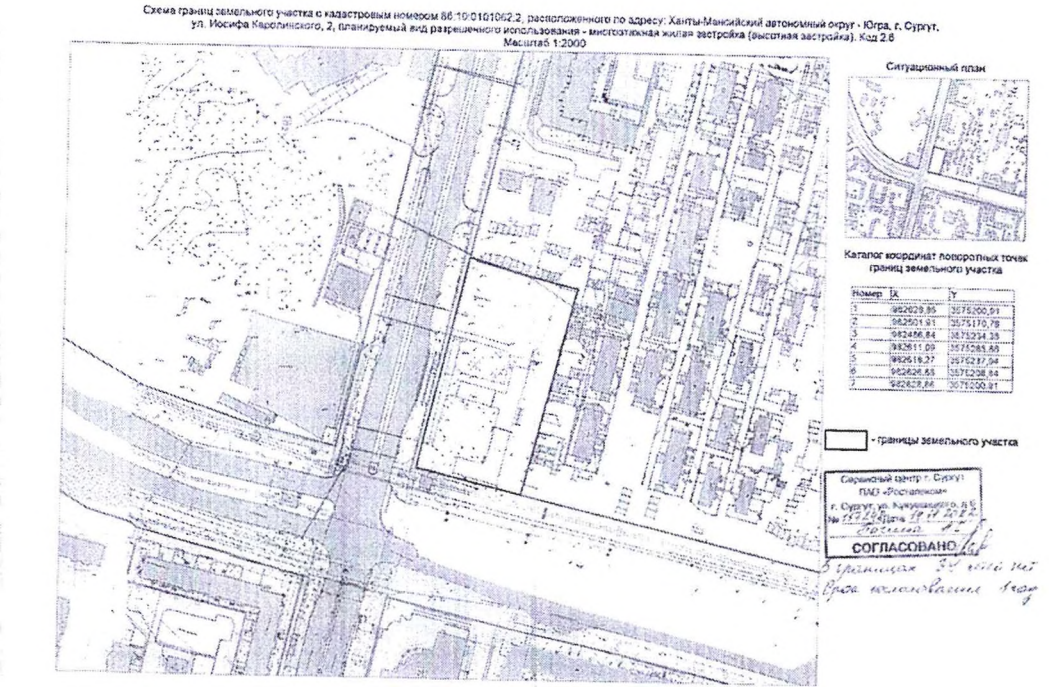
Введен этап «Оптимизация процедуры размещения объектов электросетевого хозяйства на этапе разработки документации по планировке территорий», обеспечение участия организаций, осуществляющих эксплуатацию объектов электросетевого хозяйства в рассмотрении и согласовании указанной документации (п. 4.1 раздела 4 «Обеспечивающие факторы»).

В связи с этим прошу направлять документацию в адрес Филиала на согласование и дальнейшего направления предложений по планировке территорий, в адрес органов местного самоуправления, в том числе и в части перспективного развития электрических сетей.

Первый заместитель директора –
Главный инженер И. Г. Идиятулин

Гран Егор Александрович,
(3462) 77-35-26

2



V. РАЗДЕЛ
Графическая часть

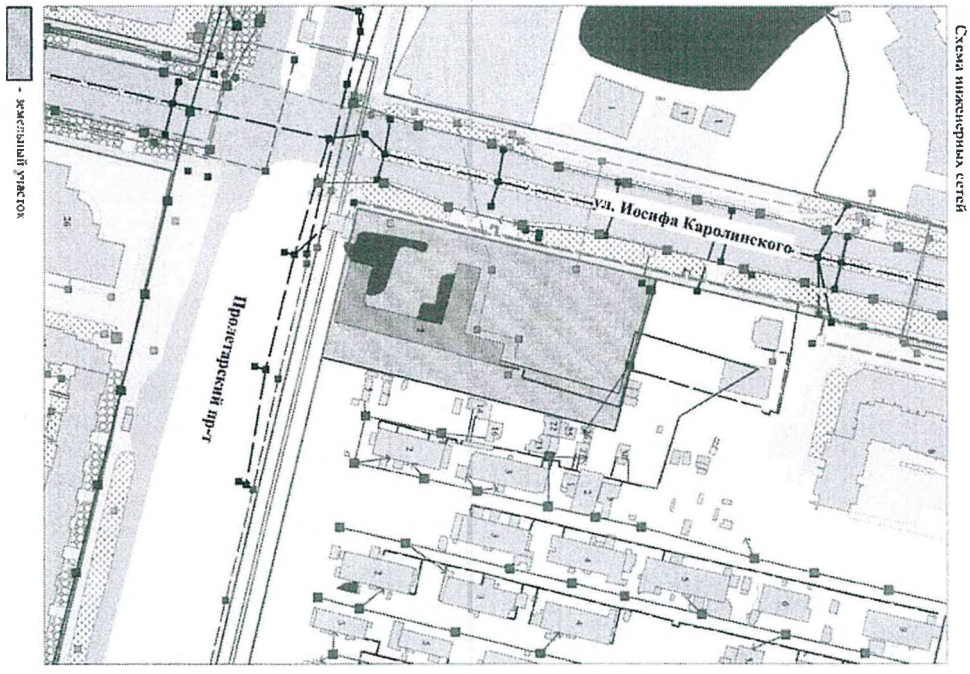
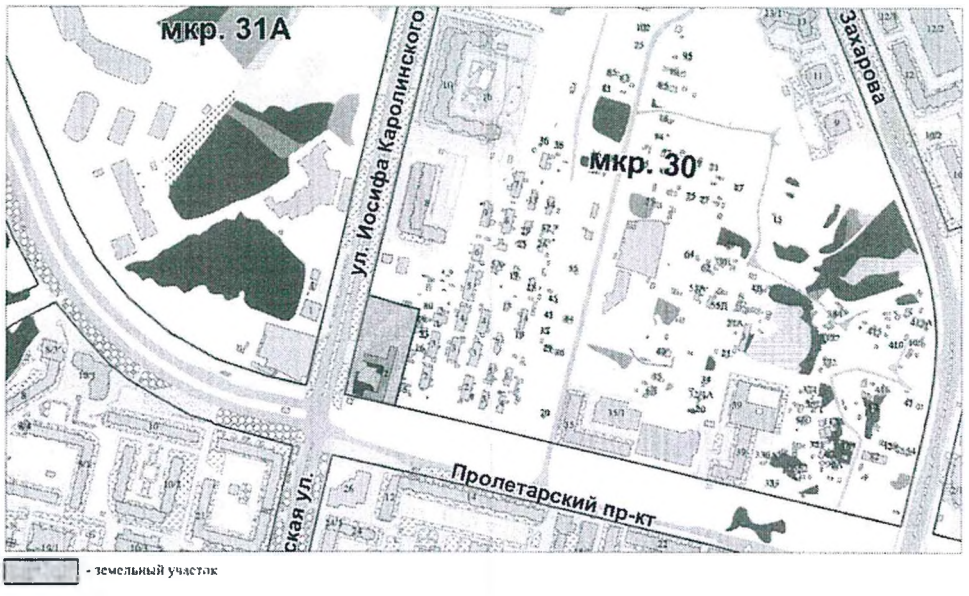


Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101062:2,
расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,
г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 2, площадью 8 570 кв.м
вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)



Документы на осуществление оценочной деятельности:

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«01» февраля 2022 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1524
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Скрипник
Надежда Анатольевна

ИНН 720410843045

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства: «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Годенко

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30

WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Скрипник Надежды Анатольевны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что Скрипник Надежда Анатольевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 01.02.2022 года, за регистрационным № 1524

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

-

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

КА № 021199-1 «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 года
КА № 035016-2 «Оценка движимого имущества» от 07.06.2023 года

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

-

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **21.06.2023** года.

Дата составления выписки **21.06.2023** года.

Исполнительный директор Ассоциации «МСО» _____ Е.А. Чешева

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 763494

Настоящий диплом выдан Скрипник Надежде Анатольевне

в том, что он(а) с 09 октября 2006 г. по 25 апреля 2007 прошел(ла) профессиональную переподготовку в (на) Пушкинском государственном университете

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 апреля 2007 удостоверяет право (соответствие квалификации) Скрипник Надежде Анатольевне на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Пушкин 2007

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 22

Общество с ограниченной ответственностью "Центр экономического содействия" (ОГРН: 1077203038956)

013938 - КА1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021199-1 «11» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Скрипник Надежде Анатольевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «11» июня 2021 г. № 203

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «11» июня 2024 г.

ПОЛИС № 1522 PL 0025
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень "12" [illegible] 2022 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице старшего менеджера отдела [illegible] Тюменского филиала [illegible], действующего на основании доверенности № [illegible] от [illegible] 2022, с одной стороны, и

[illegible] Надежда Анатольевна ([illegible] г., паспорт: серия [illegible] № [illegible], выдан Отделом [illegible] Тюменской обл. в [illegible] АО г. Тюмени [illegible] 2014, код подразделения [illegible], адрес регистрации: г. Тюмень, ул. [illegible], д. 105, корп. 5 кв. 28), именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "[illegible]" [illegible] 2022 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.08.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.	**Объект страхования**	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Саморегулируемой организации Ассоциация «[illegible]»
2.	**Выгодоприобретатели**	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3.	**Страховые случаи**	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или 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. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил. 3.2. По настоящему Полису покрывается возмещение ущерба, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4.	**Срок действия договора страхования**	**Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «05» августа 2022 года и действует до 24 часов 00 минут «04» августа 2023 года.** Если в установленный договором страхования срок страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.
5.	**Страховая сумма: - размер - порядок установления**	**3 000 000,00** (Три миллиона) рублей 00 копеек.
6.	**Лимиты ответственности**	**Не установлены**
7.	**Страховая премия (размер) Порядок уплаты Единовременный взнос:**	**2 700,00** (Две тысячи семьсот) рублей 00 копеек. Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «[illegible]» августа 2022 года. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.
8.	**Страховые выплаты**	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить – Страховщику по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: [illegible]. 8.1. Документы, представляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволить Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 10 (десяти) рабочих

Страховщик ____________ Страхователь ____________

		дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте представленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет. 8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан: – принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов; – уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов. Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней. 8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего: 8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения; 8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта. 8.3 Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты. 8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).
9.	**Внесение изменений и прекращение договора страхования**	В соответствии с Правилами
10.	**Прочие условия**	10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору: 10.1.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б». а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом). Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор

Страховщик ____________ Страхователь ____________

11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса	1. "Правила страхования ответственности [illegible] при осуществлении [illegible] деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правила вручены Страхователю. 2. Заявление на страхование от "08" июля 2022г. 3. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации

Страховщик
Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ")
Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Академика Сахарова, д.10
Тюменский филиал АО "СОГАЗ"
625003, г. Тюмень, ул. Республики, 14/7, кв 2[illegible]
Федеральный номер Единого контакт-центра
8-800-333-0-888
Тел/факс: +7(3452) 38-[illegible], 38-[illegible]
Банковские реквизиты: Получатель: АО «СОГАЗ»
ОГРН 1027739820921
ИНН 7736035485 КПП 997950001
р/с 40701810599010150001
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г. Москва
к/с 30101810145250000220
БИК 044525220

Страхователь
Скрипник Надежда Анатольевна
Адрес места регистрации: г. Тюмень,
ул. Потехина, д. 105, корп. 3 кв. 38
Тел/факс: 8 (3452) 533-193
Реквизиты документа, удостоверяющего личность:
вид документа - паспорт серия 7113 № 061476, выдан
17.04.2014 года Отделом УФМС России по Тюменской обл. в
Центральном АО г. Тюмени
код подразделения 720-003
Дата рождения: 14.04.1978 г.р.
Правила вручены Страхователю

__________ /О.А. Маркова/
(подпись)

__________ /Н.А. Скрипник/
(подпись)

прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.
Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при вручении нарочным.
При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.
б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.
10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.2 [illegible], либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» - «в».
10.1.3. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) - при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 [illegible], либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «г»:
а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).
Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.
При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.
б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.
в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.
г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.
10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" - "б" п. 10.1.2 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.
10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).
10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком по электронной почте: ocenka72@mail.ru
10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.
10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

Страховщик __________ Страхователь __________

[illegible]

Страховщик ________ Страхователь ________

ПОЛИС № 1522 PL 0041
страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

г. [illegible] «15» декабря 2022 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице [illegible], действующего на основании доверенности № [illegible] от 30.08.2022 г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ООО «Центр экономического содействия»), именуемый в дальнейшем "Страхователь", в лице Генерального директора [illegible], действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от [illegible] декабря 2022 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.	Объект страхования	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и/или ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Полису).
2.	Выгодоприобретатели	[illegible] договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете [illegible]
3.	Страховые случаи	3.1. [illegible] арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и/или ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил. 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4.	Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2023 года и действует до 24 часов 00 минут «31» декабря 2023 года. Если в установленный в п.7 Полиса срок страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.
5.	Страховая сумма - размер - порядок установления	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
6.	Лимиты ответственности	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек по [illegible] страховому случаю.
7.	Страховая премия (размер) Порядок уплаты Единовременный платеж	22 000,00 (Двадцать две тысячи) рублей 00 копеек. Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «15» января 2023 года. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.
8.	Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о происшедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: [illegible] 8.1. Документы, представленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволить Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках [illegible]

Страховщик ________ Страхователь ________

наступают последствия, указанные в п. 10.1.2 или, либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «г».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" – "б" п. 10.1.2 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте: Ocenka72@mail.ru

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

11.	**Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса**	1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правила вручены Страхователю. 2. Заявление на страхование от "02" декабря 2022г. 3. Список оценщиков. 4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик
Акционерное общество
"Страховое общество газовой промышленности"
(АО "СОГАЗ")
Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Академика Сахарова, д.10
Тюменский филиал АО "СОГАЗ"
625003, г. Тюмень, ул. Республики, [illegible]
Федеральный номер Единого контакт-центра
8-800-333-0-888
Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18
Банковские реквизиты: Получатель
АО «СОГАЗ»
ОГРН 1027739820921
ИНН 7736035485 КПП 997950001
р/с 40701810599010150001
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г. Москва
к/с 30101810145250000220 БИК 044525220

_________________ /[illegible]/
М.П.

Страхователь
Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономического содействия»
(ООО «Центр экономического содействия»)
Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8
Почтовый адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8
Тел/факс: (3452) 533-193
Банковские реквизиты:
ИНН 7204112210 КПП 720301001
ОГРН 1077203038956
р/с 40702810467100006008
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК
к/с [illegible]
БИК [illegible]02651
Правила вручены Страхователю

_________________ /Н.А. Скрипник/
М.П.