



ИНН: 7203479110 КПП: 720301001 ОГРН: 1197232012119. эл. почта: 746056@bk.ru, Юридический адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2, помещение 11, Почтовый адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2/6, помещение 11 (офис 505),  
Тел. 8 (3452) 29-05-22, 8(989)201-0009

Отчет утверждаю:  
Генеральный директор  
М. Н. Соловьева



**ОТЧЕТ № 189/26  
ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Размер ежегодной арендной платы земельного участка, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, Разрешенное использование: Специальная деятельность, кадастровый номер: 86:02:1214004:194, площадь 15000 кв.м., Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12

<b>ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	Муниципальный контракт № 8/06/26 на оказание услуг «Оценка земельных участков» от 21.01.2026г.
<b>ЗАКАЗЧИК</b>	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации Ханты-Мансийского района
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Корпорация консалтинга»
<b>ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ</b>	Рыночная
<b>ДАТА ОЦЕНКИ</b>	11.03.2026г.
<b>ПЕРИОД СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА</b>	11.03.2026г.-19.03.2026г.
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА</b>	19.03.2026г.
<b>ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА</b>	189/26

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №189/26

Директору департамента  
Старовойту Д.П.

19 марта 2026 г.

В соответствии с Муниципальным контрактом № 8/06/26 на оказание услуг «Оценка земельных участков» от 21.01.2026г., Оценщиком ООО «Корпорация консалтинга» выполнена оценка рыночной стоимости Объекта оценки – **Размер ежегодной арендной платы земельного участка, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения , Разрешенное использование: Специальная деятельность, кадастровый номер: 86:02:1214004:194, площадь 15000 кв.м., Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12**

Рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование земельным участком на дату оценки 11 марта 2026 г., составляет<sup>1</sup>:

Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Размер ежегодной арендной платы земельного участка, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения , Разрешенное использование: Специальная деятельность, кадастровый номер: 86:02:1214004:194, площадь 15000 кв.м., Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12	<b><u>263 100</u></b> <b><u>(Двести шестьдесят три тысячи сто) рублей</u></b>

Оценка объекта оценки произведена на основании документации предоставленной Заказчиком, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО I - VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ФСО №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года; Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «РОО».

Развернутая характеристика каждого из объектов приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в одном экземпляре.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Корпорация консалтинга»

  
Соловьева М. Н.



<sup>1</sup> Согласно п. 3 ст. 161 НК РФ аренда земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности не подлежит налогообложению

## Содержание

Сопроводительное письмо К отчету №189/26 _____	2
1. Задание на оценку _____	4
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности _____	5
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения _____	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках _____	7
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки _____	8
6. Основные факты и выводы _____	8
7. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	9
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	9
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	9
7.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к земельному участку входящего в состав объекта оценки, существенно влияющие на его стоимость _____	11
7.4. Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества _____	13
7.5. Анализ наиболее эффективного использования _____	14
8. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки _____	16
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки _____	16
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки _____	18
8.3. Информация о спросе и предложении на рынке недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение _____	25
8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости _____	26
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки _____	27
9.1. Основные этапы процесса оценки _____	27
9.2. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке _____	27
9.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке рыночной стоимости земельного участка _____	28
9.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком _____	29
10. Расчет рыночной стоимости земельного участка _____	30
10.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом _____	30
11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки _____	48
11.1. Расчет рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы земельного участка доходным подходом _____	49
12. Приложения _____	55
12.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке _____	55
12.2. Копии источников информации _____	57
12.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика _____	60
12.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	60

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Размер ежегодной арендной платы земельного участка, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения , Разрешенное использование: Специальная деятельность, кадастровый номер: 86:02:1214004:194, площадь 15000 кв.м., Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12	
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии)</b>	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения , Разрешенное использование: Специальная деятельность, кадастровый номер: 86:02:1214004:194, площадь 15000 кв.м., Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12	
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
	Наименование объекта	Земельный участок
	Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12
	Кадастровый номер	86:02:1214004:194
	Площадь, кв.м.	15000 +/- 1256
	Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
	Разрешенное использование	Специальная деятельность
	Кадастровая стоимость, руб.	1185000
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131	
<b>Существующие имущественные права на объект оценки</b>	Вид права: Данные отсутствуют	
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Права, учитываемые при оценке объекта оценки: в рамках отчета об оценке принимается и оценивается право собственности на земельный участок в составе объект оценки  Ограничения (обременения) этих права: Данные отсутствуют	
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки <i>Результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости для проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков.</i>	
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Оценщику не известны	
<b>Соблюдение требований законодательства России</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
<b>Вид стоимости (предпосылки стоимости)</b>	Рыночная стоимость <i>Предпосылки стоимости:</i> -предполагается сделка с объектом оценки -участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) -датой оценки является дата направления задания на проведение оценки 11 марта 2026 г. -предполагаемым использованием объекта оценки является наиболее эффективное использование, соответствующее текущему использованию -характер сделки: добровольная сделка	
<b>Дата оценки</b>	11 марта 2026 г.	
<b>Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки</b>	19 марта 2026 г. – 19 сентября 2026 г.	
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 3.	

Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе на русском языке
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и подп. 9 п. 7 федерального стандарта «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций.

### Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Таблица 2.1

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Таблица 2.2

Стандарты саморегулируемой организации	
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 01-01-2022)	Утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28-С

## 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

В соответствии с подп. 11 п. 7 федерального стандарта «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки.

### 3.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом,

исходя из своих наилучших интересов.

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

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

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

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

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

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

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

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

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

- Поскольку нет никакой информации о форме собственности и собственнике оцениваемого земельного участка, оценщик считает допустимым считать оцениваемый земельный участок собственностью субъекта Российской Федерации - государственная неразграниченная.

### **3.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)**

Специальных допущений в рамках настоящего отчета принято не было.

### **3.3. Ограничения оценки**

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

- 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.

- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено **Муниципальным контрактом** 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.

#### **Профессиональное суждение об уровне существенности допущений и ограничений оценки.**

Приведенные оценщиком в данном отчете допущения и ограничения оценки, по мнению оценщика имеют средний уровень существенности, поскольку отсутствие данных допущений и ограничений может неоднозначно повлиять на определение итоговой стоимости объекта оценки.

#### **4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ**

<b>Сведения о Заказчике – юридическом лице</b>	
<b>Заказчик</b>	<i>Департамент имущественных и земельных отношений администрации Ханты-Мансийского района</i>
<b>Организационно-правовая форма</b>	Муниципальное учреждение
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1058600090196
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	03.08.2005 г
<b>ИНН</b>	8601026093
<b>КПП</b>	860101001
<b>Место нахождения</b>	628002, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 214
<b>Сведения об Оценщике</b>	
<b>Фамилия Имя Отчество</b>	<i>Соловьев Максим Николаевич</i>
<b>Местонахождение Оценщика</b>	г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12 тел./факс 59-30-35 E-mail: <a href="mailto:zsk-centr@mail.ru">zsk-centr@mail.ru</a>
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер 006584, дата вступления 12.05.2010 года ООО «РОО» включена в ЕГРСОО 9 июля 2007 года №0003.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке Тюменского государственного университета ПП-1 №480621 от 03 февраля 2010 г.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042080-1 от 23 июля 2024г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 23 июля 2027г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в ОАО «АльфаСтрахование» №7591R/776/50029/25 от 09.04.2025 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей с 13 апреля 2025 г. по 12 апреля 2026г. Срок действия страхового полиса по 12.04.2026 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	с 16 июля 2010г.
<b>Место нахождения Оценщика</b>	625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Александра Матросова д. 1, корпус 2, офис 205, тел. 610-722, тел./факс 59-30-35.
<b>Адрес электронной почты</b>	<a href="mailto:zsk-centr@mail.ru">zsk-centr@mail.ru</a>
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
<b>Полное наименование</b>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Корпорация консалтинга»</i>
<b>Краткое наименование</b>	ООО «Корпорация консалтинга»
<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1197232012119
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	08.05.2019г.
<b>Место нахождения</b>	Юридический адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2, помещение 11, Почтовый адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2/6, помещение 11

	(офис 505)
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	ООО Страховая Компания «Гелиос» договор страхования ответственности оценщиков № 700-0002841-01997 от 16.06.2025 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей РФ. Действительна с 01.07.2025 г. по 30.06.2026г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Настоящим ООО «Корпорация консалтинга» и оценщик подтверждают 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 и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<b>Сведения о саморегулируемой организации оценщиков</b>	
<b>Ассоциация «Русское общество оценщиков»</b>	Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефон: +7 (495) 662 7425 Электронная почта: <a href="mailto:info@sroroo.ru">info@sroroo.ru</a> Сайт: <a href="http://sroroo.ru/">http://sroroo.ru/</a>

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<b>Наименование привлеченных организаций и степень их участия</b>	Иные организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались
<b>Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия</b>	Иные специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Муниципальный контракт № 8/06/26 на оказание услуг «Оценка земельных участков» от 21.01.2026г.		
<b>Заказчик</b>	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации Ханты-Мансийского района (Депимущества района), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице директора департамента Старовойта Дмитрия Петровича, действующего на основании Положения о департаменте		
<b>Исполнитель</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Корпорация консалтинга», в лице генерального директора Соловьевой Марины Николаевны, действующего на основании Устава		
<b>Общая идентифицирующая информация, объект оценки</b>	Полная информация идентифицирующая объект оценки представлена в разделе 7.2. (табл. 7.2.3)		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	<b>Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости земельного участка:</b>		
	<b>Затратный подход, руб.</b>	<b>Сравнительный подход, руб.</b>	<b>Доходный подход, руб.</b>
	не использовался	<b>5 550 000,00</b>	не использовался
	<b>Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком:</b>		
	<b>Затратный подход, руб.</b>	<b>Сравнительный подход, руб.</b>	<b>Доходный подход, руб.</b>
	не использовался	не использовался	<b>263 100</b>
<b>Итоговые величины стоимости Объекта оценки<sup>2</sup> на дату оценки 11 марта 2026 г.</b>	<b><u>263 100</u></b> <b><u>(Двести шестьдесят три тысячи сто) рублей</u></b>		
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительны только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью, а также датой оценки. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об		

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

	оценке. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
Порядковый номер отчета	189/26
Дата составления отчета	19 марта 2026 г.
Дата проведения осмотра объекта оценки	Осмотр земельного участка не производился, доступ к объекту не предоставлен.

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

Согласно подп. 10 п. 7 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащему юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131

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

#### 7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Таблица 7.2.1

Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, Разрешенное использование: Специальная деятельность, кадастровый номер: 86:02:1214004:194, площадь 15000 кв.м., Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12

Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): земли запаса. 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 02.04.2020; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 02.03.2020 № 141/58/2020 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
-----------------	---

**Источник информации:** Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131

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

#### 7.2.2. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Таблица 7.2.2

Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, Разрешенное использование: Специальная деятельность, кадастровый номер: 86:02:1214004:194, площадь 15000 кв.м., Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12	Информация о балансовой стоимости не предоставлена

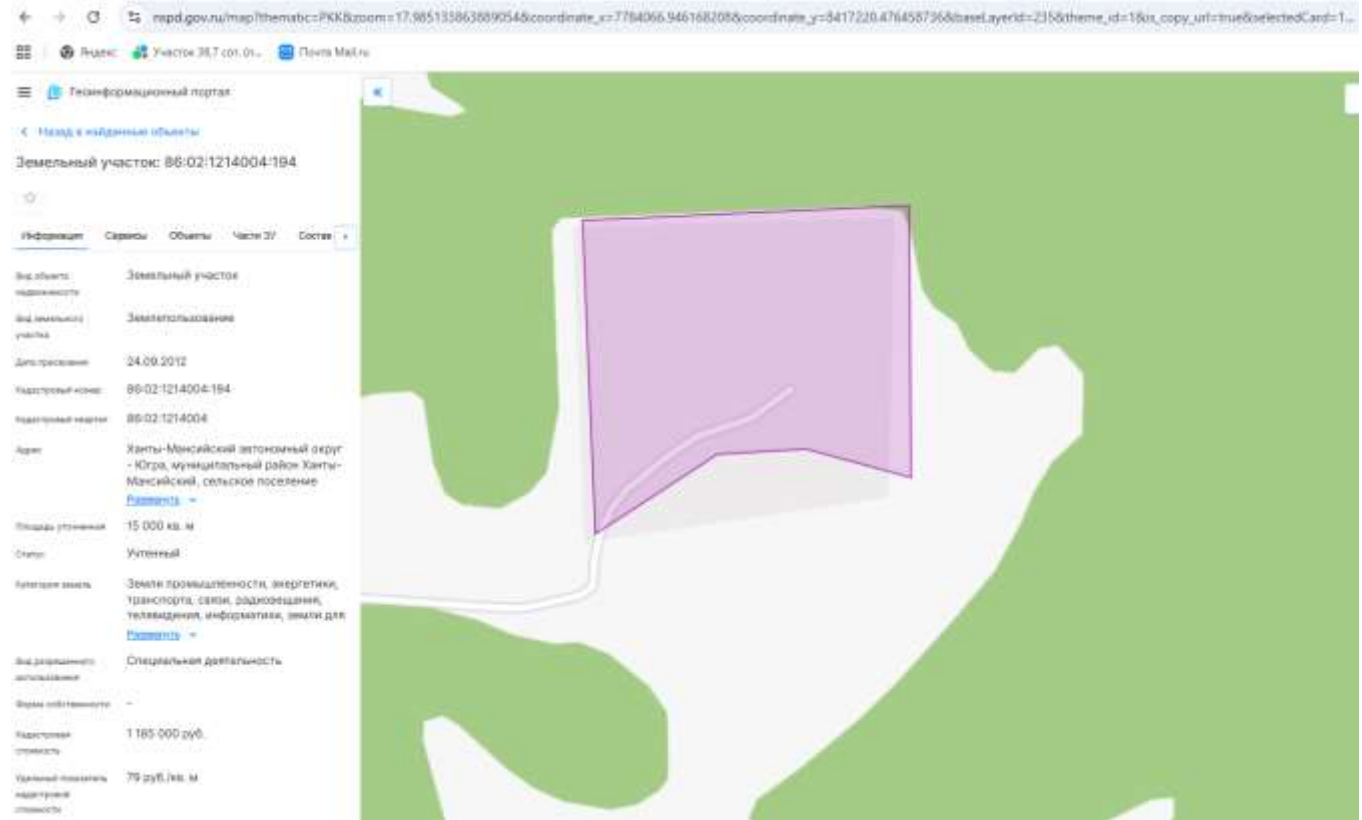
**7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки**

**Объектом оценки в настоящем отчете является:** Размер ежегодной арендной платы земельного участка, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, Разрешенное использование: Специальная деятельность, кадастровый номер: 86:02:1214004:194, площадь 15000 кв.м., Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12

**Характеристики земельного участка**

Таблица 7.2.3

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12
Кадастровый номер	86:02:1214004:194
Площадь, кв.м.	15000 +/- 1256
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Специальная деятельность
Кадастровая стоимость, руб.	1185000

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.985133863889054&coordinate\_x=7784066.946168208&coordinate\_y=8417220.476458736&baseLayerId=235&theme\_id=1&is\_copy\_url=true&selectedCard=148363586%2C36368%2C86%3A02%3A1214004%3A194

Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131
---------------------	---

Описание земельного участка составлено на основании документов, приведенных в Разделе 7.1.

**Профессиональное суждение об уровне существенности исходной информации, имеющейся у оценщика, касательно объекта оценки.**

Имеющаяся у оценщика информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки дает оценщику полное представление об оцениваемом имуществе, а соответственно способствует получению корректного итогового результата определения рыночной стоимости объекта оценки. Таким образом, данная информация имеет высокий уровень существенности.

#### 7.2.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

- **Сведения об износе**

Земля не имеет физического, функционального износа, а также амортизации в силу своего специфического характера как природный ресурс, поскольку срок эксплуатации земельных участков неограничен.

- **Сведения об устареваниях:**

Касаемо земельных участков понятие «Устаревание» не применимо.

#### 7.2.5. Информация о текущем использовании земельного участка

По данным предоставленным Заказчиком, назначение и текущее использование земельного участка следующее:

Таблица 7.2.4

Наименование	Разрешенное использование/назначение
Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, Разрешенное использование: Специальная деятельность, кадастровый номер: 86:02:1214004:194, площадь 15000 кв.м., Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12	Специальная деятельность

#### 7.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к земельному участку входящего в состав объекта оценки, существенно влияющие на его стоимость

На размер рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, в значительной степени влияет его местоположение.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому земельному участку, существенно влияющие на его стоимость – отсутствуют.

##### Описание района местоположения оцениваемого земельного участка

**Объект оценки расположен по адресу:** Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12

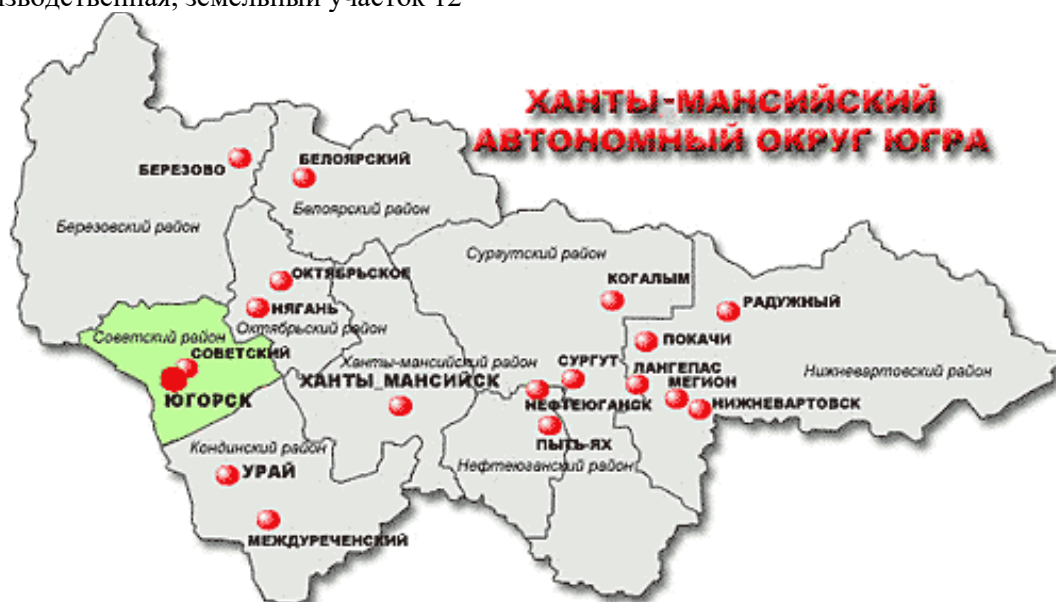


Рис. 7.3.1. Карта Ханты-Мансийского автономного округа

**Ханты-Мансийский автономный округ - Югра** - субъект Российской Федерации<sup>1</sup> в составе Тюменской области. Находится в Уральском федеральном округе.

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

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

Образован 10 декабря 1930 года.

### **Административно-территориальное деление**

Округ делится на 13 городских округов и 9 муниципальных районов; 23 городских поселений, 58 сельских поселений.

#### **Города окружного значения:**

- город Когалым
- город Лангепас
- город Мегион
- город Нефтеюганск
- город Нижневартовск
- город Нягань
- город Покачи
- город Пыть-Ях
- город Радужный
- город Сургут
- город Урай
- город Ханты-Мансийск
- город Югорск

#### **Муниципальные районы:**

- Белоярский район
- Берёзовский район
- Кондинский район
- Нефтеюганский район
- Нижневартовский район
- Октябрьский район
- Советский район
- Сургутский район
- Ханты-Мансийский район

#### **Городские поселения:**

Агириш, Андра, Барсово, Белый Яр, Берёзово, Зеленоборск, Игрим, Излучинск, Коммунистический, Кондинское, Куминский, Луговой, Малиновский, Междуреченский, Мортка, Новоаганск, Октябрьское, Пионерский, Пойковский, Приобье, Таёжный, Талинка, Фёдоровский;

#### **Сельские поселения:**

Алябьевский, Аган, Большие Леуши, Бобровский, Болчары, Вата, Ваховск, Верхнеказымский, Выкатной, Горноправдинск, Зайцева, Речка, Казым, Каменное, Каркатеевы, Карымкары, Кедровый, Краснolenинский, Куть-Ях, Кышик, Ларьяк, Лемпино, Леуши, Локосово, Луговской, Лыхма, Лямина, Малый Атлым, Мулымья, Нижнесортымский, Нялинское, Перегребное, Покур, Полноват, Половинка, Приполярный, Русскинская, Салым, Саранпауль, Светлый, Селиярово, Сентябрьский, Сергино, Сибирский, Сингапай, Согом, Солнечный, Сорум, Сосновка, Сытомино, Тундрино, Угут, Ульт-Ягун, Уньюган, Усть-Юган, Хулимсунт, Цингалы, Чеускино, Шапша, Шеркалы, Шугур.

**Ханты-Мансийский район** — муниципальное образование в центре Ханты-Мансийского автономного округа.

Административным центром района является город Ханты-Мансийск.

Административное деление:

1. сельское поселение Выкатной
2. сельское поселение Горноправдинск
3. сельское поселение Кедровый
4. сельское поселение Краснolenинский
5. сельское поселение Кышик
6. сельское поселение Луговской
7. сельское поселение Нялинское
8. сельское поселение Селиярово
9. сельское поселение Сибирский
10. сельское поселение Согом
11. сельское поселение Цингалы
12. сельское поселение Шапша

#### **Населённые пункты**

На территории района находится 34 населённых пункта: с. Базьяны, д. Ярки, п. Горноправдинск, п. Бобровский, д. Лугофилинская, с. Елизарово, п. Кедровый, д. Шапша, с. Зенково, п. Луговской, д. Белогорье, д. Ярки, д. Согом, с. Кышик, с. Нялинское, д. Нялина, д. Скрипунова, п. Пырьях, с. Селиярово, д. Долгое Плесо, п. Сибирский, с. Реполово, с. Батово, с. Троица, д. Матка, д. Ягурьях, с. Тюли, п. Выкатной, п. Красноленинский, д. Сухорукова, п. Урманый, с. Цингалы, д. Семейка, д. Чембакчино.



Рис. 7.3.2 Карта месторасположения

**Вывод:** Оцениваемый земельный участок расположен в зоне благоприятной для ВРИ: **Специальная деятельность**. Земельный участок в составе объекта оценки расположен: **Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12**, в значительной удаленности от **г. Ханты-Мансийск**, что будет влиять на начальный размер годовой арендной платы земельного участка.

#### 7.4. Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

##### 1. Вида права пользования земельным участком:

- собственность;
- аренда;
- постоянное бессрочное пользование;
- владение.

Оценщик считает допустимым оценивать право собственности земельного участка, информации о собственности, которых не подтверждена документально.

Таблица 7.4.1

Наименование объекта	Вид права пользования объектом в рамках оценки	Вид права пользования объектом согласно правоподтверждающим документам
Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, Разрешенное использование: Специальная деятельность, кадастровый номер: 86:02:1214004:194, площадь 15000 кв.м., Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12	Собственность	данные отсутствуют

## 2. Размера земельного участка:

- мелкие участки до 0,5 га;
- средние участки 0,5 – 6 га;
- большие участки 6 – 20 га;
- крупные участки свыше 50 га.

Согласно классификации, оцениваемые земельные участки по размерам относятся к **средним** участкам.

## 4. Категории земель:

- Земли населенных пунктов;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли и промышленности и иного назначения;
- земли особо охраняемых территорий;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Оцениваемый земельный участок относится к **землям и промышленности и иного назначения**.

## 7.5. Анализ наиболее эффективного использования

Рыночная стоимость представляет собой стоимость в обмене или денежную сумму, которую принесло бы имущество, выставленное на продажу на (открытом) рынке на дату оценки при условиях, которые отвечают требованиям, содержащимся в определении рыночной стоимости. Чтобы оценить рыночную стоимость, оценщик вначале должен установить наиболее эффективное использование или наиболее вероятное использование. Такое использование может быть продолжением существующего использования или некоторым альтернативным использованием. Этот вопрос решается на основе данных рынка.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка - то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то

проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;

- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Для выявления оптимального варианта использования земельного участка обычно используют метод остатка для земли, для выявления оптимального варианта использования существующих строений - метод остатка для оцениваемого объекта в составе существующих строений и земельного участка.

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

- **Законодательно разрешено:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- **Физически осуществимо:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Финансово осуществимо:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- **Максимально эффективно:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Определения наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на вышеприведенных 4-х критериях:

#### **Законодательно разрешенное использование.**

Рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести улучшение участка.

Согласно данным выписки из ЕГРН: 1) категория земель – Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения ; 2) вид разрешенного использования – **Специальная деятельность**.

При определении НЭИ участка законодательно разрешенным использованием считается использование земельного участка – **Специальная деятельность**.

#### **Физически возможные варианты использования.**

Рассматриваются физически реальные в данной местности способы использования. В случае если участок застроен улучшениями оценивается размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Учитывая, что законодательно разрешенным считается использование земельного участка – **Специальная деятельность**, при определении возможных вариантов использования рассматривался только этот вариант. Учитывая площадь данного земельного участка, его месторасположение, прямоугольную форму и спокойный ландшафт участка, можно сделать вывод, что использование земельного участка: **Специальная деятельность** физически возможно.

#### **Варианты использования, приносящие прибыль.**

Оценивается, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

#### **Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность.**

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка будет использование – **Специальная деятельность**.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития.

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

Социально-экономическое положение России за 2025г.<sup>3</sup>

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ							
	2025 г.	В % к 2024 г.	Справочно 2024 г. в % к 2023 г.					
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	213 515,8 <sup>1)</sup>	101,0 <sup>1)</sup>	104,9					
Реальные располагаемые денежные доходы		107,4 <sup>2)</sup>	108,2					
1) Первая оценка. 2) Оценка.								
	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.					
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0					
	2025 г.	В % к 2024 г.	Декабрь 2025 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2024 г.	ноябрю 2025 г.	2024 г. в % к 2023 г.	декабрю 2024 г. в % к 2023 г.	ноябрю 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4		104,1	121,3	105,5	108,7	116,8
Индекс промышленного производства		101,3		103,7	119,0	105,1	108,7	115,2
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	10 627,5	104,9	379,1	115,5	52,0	96,7	95,6	54,2
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	108,1	100,4	16,6	119,2	в 2,1р.	97,6	80,9	в 2,2р.
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5 537,8	99,3	488,6	98,7	105,3	100,5	104,2	103,4
в том числе железнодорожного транспорта	2 479,8	98,2	209,1	94,0	101,6	95,7	106,3	103,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	61 315,0	102,6	6 133,2	103,9	117,1	107,7	105,0	116,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	19 939,8	102,7	1 820,8	103,1	106,2	104,3	104,3	106,4
Индекс потребительских цен		108,7		105,6	100,3	108,5	109,5	101,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		101,9		96,7	98,4	112,1	107,9	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7 <sup>3)</sup>	87,8	1,6	91,9	100,5	79,8	78,1	99,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3 <sup>3)</sup>	80,5	0,3	100,2	105,5	71,5	68,2	102,0
3) В среднем за месяц.								

<sup>3</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2025.pdf>

	Ноябрь 2025 г.	В % к ноябрю 2024 г.	Январь- ноябрь- 2025 г. в % к январю- ноябрю 2024 г.	Справочно	
				ноябрь 2024 г. в % к ноябрю 2023 г.	январь- ноябрь 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная зарплатная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	98 193	112,8	114,2	116,8	117,8
реальная		105,8	104,8	107,3	108,7

## Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-декабре 2025 года<sup>4</sup>

### I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Декабрь 2025 г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь- декабрь 2025 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно
					январь-декабрь 2024 г. в % к январю-декабрю 2023 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>		102,0		98,4	96,5 <sup>3)</sup>
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	64355,6	80,9	542130,1	94,7	105,5
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	340588	117,0	910444	93,3	102,1
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	250,4	114,0	2424,5	110,3	98,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	72159,4	109,1	667480,4	97,3	108,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	22143,0	110,8	234612,6	105,3	109,7
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		104,2		107,6	107,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода <sup>1)</sup>		71,9		87,2	120,6
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода		93,6		91,3	128,5
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		108,4		108,9	106,8
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		108,5		97,8	108,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>2)</sup>					
номинальная, рублей	120315	104,8	130133	109,4	114,1
реальная		99,7		101,4	106,7
Среднесписочная численность работников <sup>2)</sup> , тыс. человек	718,9	98,4	724,4	98,7	99,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,0	97,2			

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

<sup>2)</sup> Абсолютные показатели за ноябрь, январь-ноябрь 2025 г., относительные – в % к ноябрю, январю-ноябрю 2024 г. и январю-ноябрю 2023 г.

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

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры 12' 2025

**ВЫВОД:** Динамика основных показателей, проанализированная выше, показывает, что макроэкономические факторы, оказывают негативное влияние на рынок недвижимости в ХМАО-Югре, несмотря на достаточно высокий уровень среднемесячной заработной платы, который нивелируется увеличением среднегодовой потребительской инфляцией.

Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на неопределённость последствий пандемии

<sup>4)</sup> <https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712> (актуальная информация на дату оценки)

для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. На рынок активов сложившаяся ситуация оказывает противоречивое воздействие ввиду сложно прогнозируемой текущей макроэкономической ситуации. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату составления Отчета об оценке идёт активная фаза специальной военной операции. А также 21 сентября 2022 года был подписан Указ «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации». Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

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

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно ЗК РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населенных пунктов (городов, деревень, сел и т.д.);
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

### *Определение сегмента рынка, к которому принадлежит земельный участок*

Таблица 8.2.1

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок земельных участков
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Степень представленности объектов	1) Уникальные объекты 2) Редкие объекты 3) Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	1) Доходная недвижимость 2) Условно доходная недвижимость 3) Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект
Состояние земельного участка	1) Застроенные земельные участки 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
Категория земель	1) Земли сельскохозяйственного назначения 2) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 3) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 4) Земли особо охраняемых территорий и объектов 5) Земли лесного фонда 6) Земли водного фонда 7) Земли запаса	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Определяет, какую деятельность можно осуществлять на земельных участках. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. Видов разрешенного использования земельных участков очень много.	Специальная деятельность
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	<a href="#">Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12</a>

Также согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть II. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г. представлена классификация земельных участков. В таблице приведено соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

## Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 8.2.2

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки.</p> <p>Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов.</p> <p>Обеспечение космической деятельности - размещение космодомов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.</p>	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2).</p> <p>Коммунальное обслуживание - размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.</p>	

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.</p> <p>Общественное использование объектов капитального строительства - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен)</p> <p>Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.</p>	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.	1.0
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5-2.7.1

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;</p> <p>размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p>	

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.</p> <p>Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.</p>	

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p>	

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими песами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5.	5.0, 9.0-9.3, 9.1.1,9.2.1
			Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных.	
			Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.	

Таблица 5. Окончание.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Санаторная деятельность - размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей.	
			Историко-культурная деятельность - сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.	

«Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть II. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г., стр.52-61

**Вывод:** Проанализировав данные таблиц 8.2.1-8.2.2, оценщик может сделать вывод, что сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит земельный участок, определен рынком купли-продажи земельных участков под индустриальную застройку.

### 8.3. Информация о спросе и предложении на рынке недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение

Оценщиком принято решение проанализировать сегменты рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок. Таким образом, был проведен анализ рынка земельных участков под индустриальную застройку, расположенных на территории Ханты-Мансийского района.

Земельный участок в составе объекта оценки с разрешенным использованием: Специальная деятельность. Оценщиком принято решение провести анализ рынка продаж земельных участков под индустриальную застройку, как наиболее сопоставимого с оцениваемым земельным участком.

Далее оценщиком проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже земельных участков под индустриальную застройку (сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый земельный участок при фактическом варианте его использования), с указанием интервала значений цен (анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый земельный участок при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, не проводился, в связи с тем, что по результатам НЭИ земельного участка альтернативных вариантов использования не выявлено). В соответствии с п.22в ФСО №7 далее приводится описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве объектов-аналогов оценщиком используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Оценщиком были использованы такие сайты, на которых публикуются объявления о продаже земельных участков в ХМАО-Югре <https://www.avito.ru/>.

Среди, предложений по продаже земельных участков, представленных на данных сайтах, при проведении анализа рынка оценщиком во внимание принимались предложения, опубликованные в период, предшествующий дате оценки, либо действительные на дату проведения оценки, при опросе продавцов по номерам телефонов, указанным в объявлении, удалось установить, что предложение было действительно на дату оценки.

В ходе работы с приведенными источниками оценщик отобрал имеющиеся предложения по продаже земельных участков под индустриальную застройку.

#### Аналоги, используемые в анализе рынка

Таблица 8.3.1

Показатель/Наименование объекта	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип недвижимого имущества	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные
Дата предложения	24.02.2026г.	01.02.2026г.	27.01.2026г.
Характер цены	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
Местоположение согласно объявлению	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, Юго-Западный промышленный узел, панель № 25	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, мкр 38, территориальная зона Ж.3.-38	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, м.р-н Сургутский, г.п. Белый Яр, пгт Белый Яр, ул Таежная, д. 17/2
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование согласно объявлению	Под существующую производственную базу	для строительства гаража на 300 машин (№ 12)	объекты для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, теплые стоянки, лодочные станции, открытые стоянки и площадки для парковки автотранспорта)
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение	нет информации	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, канализация
Электроснабжение	да	нет	Да

Теплоснабжение	Нет	Нет	Да
Водоснабжение	да	Нет	Да
канализация	Нет	Нет	Да
Газоснабжения	Нет	Нет	да
рельеф	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие улучшений	нет	нет	Нет
Площадь, кв.м.	5929	7 665	3 000
Цена предложения, руб.	10 000 000	10 000 000	6 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	1 687	1 305	2 000
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_7864000375?context=H4sIAAAIAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_7864000375?context=H4sIAAAIAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_766_sot_promnaznacheniya_7541685149?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_766_sot_promnaznacheniya_7541685149?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_7733948115?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_7733948115?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>

**Вывод:** Объекты, сопоставимые с оцениваемым земельным участком продаются на дату оценки 11 марта 2026 г. в диапазоне от 1 305 до 2 000 руб./кв.м. (до применения соответствующих корректировок).

Необходимо отметить, что указанные выше объекты-аналоги отличаются от оцениваемого земельного участка и в процессе оценки Оценщиками будут внесены корректировки.

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

Особенность рынка земли состоит в том, что стоимость земельных участков существенно зависит от нескольких факторов. В свою очередь для каждого направления в качестве ценообразующих факторов для земельных участков можно выделить:

- расстояние от центра;
- направление (автомагистраль);
- функциональное назначение земельного участка;
- местоположение относительно существующих поселений;
- близость к водоемам и лесным массивам;
- транспортная доступность (подъездные дороги);
- наличие инженерной инфраструктуры (электричество, газ, водоснабжение, канализация);
- площадь земельного участка;
- наличие построек и благоустройств;
- затраты на освоение земельного участка:
  - расходы на разбивку, расчистку и планировку участков;
  - расходы по устройству дорог, тротуаров, дренажа;
  - налоги, страховку, гонорары ИТР;
  - расходы на маркетинг;
  - прибыль и накладные расходы подрядчика и т.д.

Поскольку теоретически не удастся выявить влияние всех этих факторов на стоимость земельного участка, то единственным адекватным методом исследования является применение статистических методов, в частности метода корреляционно-регрессионного анализа. В качестве единицы сравнения при исследовании рынка земли обычно принято рассматривать стоимость 1-го кв.м. земельного участка.

Безусловно, при исследовании рынка, велик соблазн попытаться получить единую регрессионную зависимость, учитывающую влияние всех ценообразующих факторов. Однако на практике это не удастся. Дело в том, что с увеличением числа влияющих факторов велика вероятность проявления мультиколлинеарности – линейной взаимосвязи между двумя или несколькими переменными. Это обычно приводит к тому, что некоторые коэффициенты регрессии перестают быть статистически значимыми. Вместе с тем, иногда корреляционная связь между факторами имеет формальный характер, не имеющий под собой объективной причины.

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

### 9.1. Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

### 9.2. 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 (ФСО V).*

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

- 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).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

### **9.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке рыночной стоимости земельного участка**

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

**Сравнительный подход.** Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Поскольку в районе объекта оценки ни одного предложения к продаже земельного участка под индустриальную застройку, в качестве сопоставимых объектов рассматривались незастроенные земельные участки под индустриальную застройку, расположенные в г. Ханты-Мансийск, что позволяет применить метод сравнения продаж, с соответствующими корректировками.

Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется методом количественных корректировок.

**Затратный подход.** Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Методы, содержащие элементы затратного подхода (метод выделения, метод остатка), не применялись. Так как метод выделения применяется только для оценки застроенных участков, метод остатка, применяется в основном в тех случаях, когда на земельном участке имеются улучшения и считается, что именно они приносят доход, в нашем же случае основным источником дохода является сам

земельный участок. Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.

От применения затратного подхода в рамках данной оценки решено отказаться.

**Доходный подход.** Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Для расчета стоимости земельного участка методы, основанные на доходном подходе, не применимы, т.к. частная аренда на земельные участки в настоящее время не распространена. Таким образом, получить достоверную информацию о вероятном размере арендной платы за земельный участок не представляется возможным.

Таким образом, оценщик принимает решение отказаться от применения доходного подхода в рамках настоящей оценки.

**Вывод:** Для расчета рыночной стоимости нежилого помещения в настоящем отчете применяется сравнительный подход.

#### **9.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком**

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

**Сравнительный подход.** Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке.

Сравнительный подход отображает сложившиеся рыночные тенденции на дату оценки.

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

В ходе анализа рынка земельных участков в районе объекта оценки, так же в г. Ханты-Мансийск не было представлено предложений к аренде объектов качественно и количественно сопоставимых с объектом оценки.

Имеющаяся у Оценщика информация не позволяет применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости Объекта оценки.

**Затратный подход.** Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа.

Оценщик не располагает сведениями о величине расходов по содержанию объекта недвижимости. Кроме того, отсутствует возможность отнести расходы по содержанию здания к объекту оценки.

Затратный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Текущую ситуацию на рынке недвижимости нельзя отнести к стабильной, наблюдается отклонение равновесия спроса и предложения.

От применения затратного подхода в рамках данной оценки решено отказаться.

**Доходный подход.** Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения.

Доходный подход при расчете рыночной стоимости арендных прав на объект оценки реализуется в методе обратной капитализации.

На практике, в рамках доходного подхода, чаще всего используется метод обратной капитализации.

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

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход для расчета рыночной стоимости Объекта оценки.

**Вывод:** Для расчета рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы объекта оценки в настоящем отчете применяется доходный подход.

## 10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

### 10.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

**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).

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

#### Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

На дату оценки земельный участок принимается как условно свободный, т.е. метод выделения и метод распределения, которые применяются для застроенных земельных участков, исключаются.

Применение сравнительного подхода предполагает проведение корректировок с целью более точного определения стоимости земельного участка. Наиболее значимыми ценообразующими факторами для земельных участков являются: площадь, разрешенное использование, местоположение участка, наличие коммуникаций.

В качестве сопоставимых объектов рассматривались незастроенные земельные участки **под индустриальную застройку**, расположенные в г. ХМАО-Югре, что позволяет применить метод сравнения продаж с применением соответствующих корректировок.

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

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

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

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

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

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

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка;
- квадратный метр – для небольших участков под застройку в населенном пункте;
- сотка (100 кв.м.) – для участков под садоводство
- гектар (10000 кв.м.) – для сельскохозяйственных и лесных угодий, для крупных коммерческих участков в населенном пункте.

- цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали);

- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

Общепринятым при продаже аналогичных объектов является расчет стоимости исходя из цены за единицу площади участка.

Именно поэтому за единицу сравнения стоимости выбрана **стоимость 1 кв.м. площади участка.**

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

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

В качестве сопоставимых объектов рассматривались незастроенные земельные участки, расположенные в ХМАО-Югре.

Выбор объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка представлено в таблице 8.3.1.

## **3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка**

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

## Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Таблица 10.1.1

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Характер и степень отличий аналогов от объекта оценки
Тип недвижимого имущества	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Дата предложения	Дата оценки 11.03.2026г.	24.02.2026г.	01.02.2026г.	27.01.2026г.	Объект оценки и объекты аналога идентичны по данному элементу сравнения, предложение о продаже не превышает 6 месяцев до даты оценки. Введение корректировки не требуется.
Характер цены	Продажа	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Поскольку Оценщиком проанализированы цены предложения, а не продажи, т.е., информация по еще не состоявшимся сделкам, то к ценам предложения применялась корректировка на уторгование.
Местонахождение согласно объявлению	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, Юго-Западный промышленный узел, панель № 25	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, мкр 38, территориальная зона Ж.З.-38	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, м.р-н Сургутский, г.п. Белый Яр, пгт Белый Яр, ул Таежная, д. 17/2	Объект оценки и объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Объект оценки и объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки
Разрешенное использование	Специальная деятельность	Под существующую производственную базу	для строительства гаража на 300 машин (№ 12)	объекты для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, теплые стоянки, лодочные станции, открытые стоянки и	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.

Отчет №: 189/26 об оценке объекта оценки

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Характер и степень отличий аналогов от объекта оценки
Наличие/отсутствие центральных инженерных коммуникаций	нет	электроснабжение, водоснабжение	нет информации	площадки для парковки автотранспорта) электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, канализация	Объект оценки и объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки
Наличие улучшений	Условно-свободный	нет	нет	Нет	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Рельеф	участок равнинный	участок равнинный	участок равнинный	участок равнинный	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Площадь, кв.м.	10 086	5929	7 665	3 000	Объект оценки и объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки
Цена предложения,руб.		10 000 000	10 000 000	6 000 000	x
Цена предложения, руб./кв.м.		1 687	1 305	2 000	x
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_7864000375?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_7864000375?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_766_sot_promnaznacheniy_a_7541685149?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_766_sot_promnaznacheniy_a_7541685149?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_7733948115?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_7733948115?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	x

#### 4. **Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.**

Для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту, оценщиком рассчитаны корректировки. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия и другие уместные характеристики.

##### **Корректировка на передаваемые имущественные 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.

Передаваемые имущественные права оцениваемого земельного участка сопоставимы с объектами-аналогами, корректировок не требуется.

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

##### **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 (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Финансирование может осуществляться за счет снабжения денежными средствами, финансами, или за счет выделения денежных средств, финансов на что-либо.

Источниками финансирования могут быть: сбережения (наличные деньги, денежные вклады, депозиты), кредиты, займы, ссуды, денежные пожертвования, дарения, субсидии, дотации, гранты, лизинг. Оценщик предполагает, что финансирование будет осуществлено за счет сбережений. В настоящем отчете корректировка на условия финансирования не вносится.

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

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

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

Цены предложений объектов - аналогов найдены на даты, незначительно удаленные от даты оценки. Корректировок на дату продажи не требуется.

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

**Характер цены.** Поскольку оценщиком проанализированы цены предложения, а не продажи, т.е., информация о сделках, еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на уторгование.

Таблица 10.1.2

#### *Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года*

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrictel:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 2	По регионам 3		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и	0,88	0,97	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>

	престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог						
2	<b>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>
3	<b>Земли населенных пунктов под ИЖС 1, ЛПХ, ДНП и СНТ</b> - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>
4	<b>ДНП 1 и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	<b>0,92</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>	<b>0,91</b>
5	<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	<b>0,86</b>	<b>0,87</b>	<b>0,86</b>	<b>0,83</b>
6	<b>Сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	<b>0,81</b>	<b>0,83</b>	<b>0,81</b>	<b>0,77</b>
7	Земельные участки <b>сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории</b> - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	<b>0,90</b>	<b>0,91</b>	<b>0,90</b>	<b>0,88</b>

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, 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,
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Скидка на уторгование принята по регионам группы В и значение диапазона составила 0,83 для земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения.

### 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).

Т.к. объекты-аналоги расположены в г. Нижневартовск и г. Сургут, требуется введение корректировки.

Таблица 10.1.3

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,21	1,39	1,67	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,15	1,38	1,72
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,87	1,00	1,20	1,50
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,72	0,83	1,00	1,25
	Прочие населенные пункты		0,58	0,67	0,80	1,00

Источник информации: принтскрин «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г., стр.105

**Шкала корректировки на местоположение**

Таблица 10.1.4

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, Юго-Западный промышленный узел, панель № 25	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, мкр 38, территориальная зона Ж.З.-38	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, м.р-н Сургутский, г.п. Белый Яр, пгт Белый Яр, ул Таежная, д. 17/2
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка на статус населенного пункта		<b>0,67</b>	<b>0,67</b>	<b>0,67</b>

**Корректировка на категорию земель**

Категория земель объекта оценки – Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Категория земель объектов-аналогов Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Оцениваемый объект и объекты аналоги различны по данному элементу сравнения.

Таблица 10.1.5

Объект оценки \ Объект аналог	Земли населённых пунктов	Земли промышленности, специального назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли ООТ/ Земли лесного фонда/ Земли водного фонда/ Земли государственного запаса
Земли населённых пунктов	1,000	1,538	3,030	4,000
Земли промышленности, специального назначения	0,650	1,000	1,970	2,600
Земли сельскохозяйственного назначения	0,330	0,508	1,000	1,320
Земли ООТ/ Земли лесного фонда/ Земли водного фонда/ Земли государственного запаса	0,250	0,385	0,758	1,000

Источник информации: принтскрин «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» 2024», стр. 49

**Шкала корректировки на категорию земель**

Таблица 10.1.6

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель		<b>0,65</b>	<b>0,65</b>	<b>0,65</b>

**Вид разрешенного использования (ВРИ)**

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.

Таблица 10.1.7

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

Источник информации: принтскрин «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть II. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г., стр.313

**Шкала корректировки на ВРИ**

Таблица 10.1.8

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Разрешенное использование	Специальная деятельность	Под существующую производственную базу	для строительства гаража на 300 машин (№ 12)	объекты для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, теплые стоянки, лодочные станции, открытые стоянки и площадки для парковки автотранспорта)
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00

**Корректировка на наличие коммуникаций**

Корректировка определена на основании данных исследования Ассоциации «СтатРиелт», проведенного на 01 января 2026 года и опубликованного на официальном сайте Ассоциации - <https://statielt.ru> [Электронный ресурс].

## на Коммуникации земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)**

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			<b>1,00</b>
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,18	<b>1,13</b>
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	<b>1,06</b>
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	<b>1,07</b>
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,15	<b>1,09</b>
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,13	1,33	<b>1,21</b>
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,25	<b>1,17</b>

## Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

## Пояснение:

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие здания и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В этом случае при расчете корректировок Ассоциация «Статриелт» считает, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) плату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям равна затратам на подключение (плате за подключение).

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации. Поэтому, если в ходе изучения (обследования) объекта оценки (и/или аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения вновь) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличения мощности), то введение корректировки оправдано.

## Шкала корректировки на наличие коммуникаций

Таблица 10.1.10

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Электроснабжение	Нет	да	нет	Да

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Теплоснабжение	Нет	Нет	Нет	Да
Водоснабжение	нет	да	Нет	Да
канализация	Нет	Нет	Нет	Да
Газоснабжения	Нет	Нет	Нет	да
Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения	1,00	1,06	1,00	1,06
Корректировка на наличие/отсутствие теплоснабжение	1,00	1,00	1,00	1,17
Корректировка на наличие/отсутствие водоснабжения	1,00	1,07	1,00	1,07
Корректировка на наличие/отсутствие канализации	1,00	1,00	1,00	1,09
Корректировка на наличие/отсутствие газоснабжения	1,00	1,00	1,00	1,21
Коэффициент	<b>1,000</b>	<b>1,134</b>	<b>1,000</b>	<b>1,750</b>
Корректировка на наличие коммуникаций		<b>0,880</b>	<b>1,000</b>	<b>0,570</b>

### Корректировка на наличие улучшений

Застроенность участка, как инвестиционный и неотделимый от земли капитал, в большинстве случаев, считается улучшением.

*на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.01.2026 года*

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)**

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			<b>1,00</b>
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной <b>автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием</b> (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	<b>1,14</b>
3	Обеспеченные собственными внутренними <b>автодорогами и площадками с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества)	1,03	1,14	<b>1,08</b>
4	Обеспеченные подъездной <b>железнодорожной веткой</b> , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для <b>участков производственного и складского назначения</b>	1,08	1,28	<b>1,17</b>
5	<b>Огражденные</b> по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,18	1,34	<b>1,25</b>
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым,	1,07	1,14	<b>1,10</b>

	дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками			
7	Обеспеченные системой <b>освещения</b> территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	0,99	1,05	<b>1,02</b>

Примечания:

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

### Шкала корректировки на наличие улучшений

Таблица 10.1.12

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие улучшений	Условно-свободный	нет	нет	Нет
<b>Корректировка на наличие улучшений</b>		1	1	1

### Корректировка на рельеф земельного участка

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость

Таблица 10.1.13

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			<b>1,00</b>
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;	0,76	0,95	<b>0,86</b>

		4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***			
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,02	1,18	<b>1,10</b>
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,37	<b>1,18</b>

## Примечания:

\* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.

\*\* - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

\*\*\* - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

## Пояснение:

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

## Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

**Шкала корректировки на рельеф**

Таблица 10.1.14

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
<b>Корректировка на рельеф</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

**Корректировка на площадь**

Цена 1м<sup>2</sup> объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м<sup>2</sup> снижается.

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)**

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

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

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

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,778	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,739	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,624	-0,19	$K s = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,615	-0,25	$K s = (So/Sa)^{-0,25}$

Категория земельного участка	R2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,640	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,626	-0,32	$K s = (So/Sa)^{-0,32}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

### Шкала корректировки на площадь

Таблица 10.1.16

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	15 000,00	5 929,00	7 665,00	3 000,00
<b>Корректировка на площадь</b>		<b>0,76</b>	<b>0,82</b>	<b>0,63</b>

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

**Введение прочих корректировок не требуется.**

**Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен объектов-аналогов).**

Весовой коэффициент говорит о значимости объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A \quad (10.1.1)$$

где:  $k$  - весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n) \\ a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n \quad (10.1.2)$$

где:  $p_1^n$  – стоимость аналога после корректировок;

$p_0^n$  – исходная стоимость аналога.

### Анализ достаточности и достоверности информации

#### Анализ достоверности информации

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ: «В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

Для тех объектов-аналогов, отклонение в цене которых от среднего значения выборки превышает 20%-ый уровень установленный НК РФ, был присвоен удельный вес равный 0.

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

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

**Данная информация является достоверной.**

#### Анализ достаточности информации

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

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

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad (10.1.3)$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}} \quad (10.1.4)$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

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

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

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

Данная информация является достаточной.

## Расчет откорректированной стоимости земельного участка

Таблица 10.1.17

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена 1 кв.м., руб.</b>		<b>1 687</b>	<b>1 305</b>	<b>2 000</b>
Качество передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Корректировка на качество передаваемых прав, %</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 687	1 305	2 000
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<b>Корректировка на условия оплаты, %</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 687	1 305	2 000
Дата продажи	Дата оценки 11.03.2026г.	24.02.2026г.	01.02.2026г.	27.01.2026г.
<b>Корректировка на дату продажи</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 687	1 305	2 000
<b>Корректировка на уторгование</b>		<b>0,830</b>	<b>0,830</b>	<b>0,830</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 400	1 083	1 660
Местоположение согласно объявлению	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, Юго-Западный промышленный узел, панель № 25	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, мкр 38, территориальная зона Ж.3.-38	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, м.р-н Сургутский, г.п. Белый Яр, пгт Белый Яр, ул Таежная, д. 17/2
Район области по отношению к областному центру	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
<b>Корректировка на местоположение</b>		<b>0,67</b>	<b>0,67</b>	<b>0,67</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		938	726	1 112
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<b>Корректировка на категорию земель</b>		<b>0,65</b>	<b>0,65</b>	<b>0,65</b>
Стоимость после		610	472	723

корректировки, руб./кв.м.				
Функциональное назначение (ВРИ), согласно анализу НЭИ	Специальная деятельность	Под существующую производственную базу	для строительства гаража на 300 машин (№ 12)	объекты для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, теплые стоянки, лодочные станции, открытые стоянки и площадки для парковки автотранспорта)
<b>Корректировка на функциональное назначение (ВРИ)</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		610	472	723
Электроснабжение	Нет	да	нет	Да
Теплоснабжение	Нет	Нет	Нет	Да
Водоснабжение	нет	да	Нет	Да
канализация	Нет	Нет	Нет	Да
Газоснабжения	Нет	Нет	Нет	да
Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения	1,00	1,06	1,00	1,06
Корректировка на наличие/отсутствие теплоснабжение	1,00	1,00	1,00	1,17
Корректировка на наличие/отсутствие водоснабжения	1,00	1,07	1,00	1,07
Корректировка на наличие/отсутствие канализации	1,00	1,00	1,00	1,09
Корректировка на наличие/отсутствие газоснабжения	1,00	1,00	1,00	1,21
<b>Коэффициент</b>	<b>1,000</b>	<b>1,134</b>	<b>1,000</b>	<b>1,750</b>
Корректировка на наличие коммуникаций		<b>0,880</b>	<b>1,000</b>	<b>0,570</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		537	472	412
Наличие улучшений	Условно-свободный	нет	нет	Нет
<b>Корректировка на наличие улучшений</b>		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		537	472	412
Форма	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		537	472	412
Площадь, кв.м.	15 000,00	5 929,00	7 665,00	3 000,00
<b>Корректировка на площадь</b>		<b>0,76</b>	<b>0,82</b>	<b>0,63</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		408	387	260
<b>Стоимость, руб./кв.м</b>	352,00			
<b>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</b>				
a <sup>n</sup>		0,2418	0,2966	0,1300
A				0,6684
<b>Весовые коэффициенты</b>		0,3620	0,4440	0,1940

Промежуточный результат		148	172	50
Стоимость, руб./кв.м	370			
Стоимость, руб.	5 550 000			
Стоимость, руб. с учетом округления	5 550 000			
Среднее квадратическое отклонение	80			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	23,00%			

**Рассчитанный коэффициент вариации составляет 23,00 %.**

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33% (Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008).

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

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

**Данная информация является достаточной.**

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ: «В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

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

**Заключение о величине рыночной (итоговой) стоимости земельного участка**

Стоимость земельного участка, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, на дату оценки **11 марта 2026 г.**, составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, Разрешенное использование: Специальная деятельность, кадастровый номер: 86:02:1214004:194, площадь 15000 кв.м., Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12	5 550 000

**Согласование результатов оценки земельного участка**

*При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. (п.3, ФСО V).*

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

Ниже приведены результаты применяемых подходов анализа стоимости земельного участка:

Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
не использовался	5 550 000	не использовался

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющий каждый примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщика к результатам расчетов тем или иным методом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правоммерностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.

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

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

При согласовании результатов оценки **оцениваемого земельного участка**, полученной с использованием **сравнительного** подхода, удельный вес принимаем равным 1.

Анализ достоинств и недостатков подходов и объяснение расхождений промежуточных результатов в согласовании не требуется ввиду обоснованного применения одного подхода.

### Заключение об итоговой стоимости оцениваемого земельного участка

Рыночная стоимость земельного участка, на дату оценки 11 марта 2026 г., составляет<sup>5</sup>:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, Разрешенное использование: Специальная деятельность, кадастровый номер: 86:02:1214004:194, площадь 15000 кв.м., Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12	5 550 000

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

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

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость земельного участка:

Рыночная стоимость земельного участка, руб.	
<b>5 550 000</b>	
Нижнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления, руб.	Нижнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления, руб.
4 440 000	6 660 000

<sup>5</sup> Согласно Налогового кодекса РФ, гл.21, ст.146, п.2.6, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.

## 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 11.1. Расчет рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы земельного участка доходным подходом

**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.

#### **Основные принципы определения права аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

Право аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

- принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и их разрешенного использования;
- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которыми в нормативно-правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;
- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;
- принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;
- принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога.

#### **Методология оценки рыночной стоимости величины права на заключение договора аренды земельного участка**

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядке, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» от 16.07.2009г. №582 размер арендной платы определяется следующими способами:

1. на основе кадастровой стоимости земельных участков;
2. по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
3. в соответствии со ставкой арендной платы либо методическим указаниям по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития РФ;
4. на основании рыночной стоимости земельных участков.

**Права на заключение договора аренды земельного участка рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка**, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В нашем случае право аренды рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах средневзвешенной ставки дохода по ОФЗ, действующей на дату оценки.

#### **Обоснование отказа от применения методов к оценке объекта оценки**

1. Применение метода на основе кадастровой стоимости земельного участка невозможно, т.к. «кадастровая стоимость в ряде регионов может быть завышена в 20-30 раз и не исключением являются ситуации, когда рядом расположенные земельные участки имеют кадастровую стоимость, различающуюся в десятки раз» - Глава думского комитета по собственности Виктор Плескачевский (<http://www.rezon-realty.ru/News/Description.aspx?newsID=951>).

2. Так как право на заключение договора аренды земельного участка не приобретается на торгах (конкурсах, аукционах), то и арендная плата не определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов).

3. В виду отсутствия информации о величине арендной ставки, применение данного метода невозможно.

4. Для расчета величины право аренды за пользование земельным участком, в рамках данной оценки, применяется метод, основанный на рыночной стоимости земельного участка, так как имеется возможность рассчитать рыночную стоимость оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода.

**В рамках настоящей оценки ежегодная арендная плата земельного участка определяется методом, основанным на рыночной стоимости земельного участка.**

**Расчет ежегодной арендной платы земельного участка методом, основанным на рыночной стоимости земельного участка**

Расчет ежегодной арендной платы земельного участка методом, основанным на рыночной стоимости земельного участка, ведется по формуле:

$$A = C \times R \quad (11.1.1)$$

где: А - арендная плата;

С - рыночная стоимость земельного участка;

Р – ставка капитализации.

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

**I. Определение рыночной стоимости земельного участка**

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в разделе 10, составила: **5 550 000** руб.

**Расчет безрисковой ставки**

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

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

\* Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков.

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

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

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

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

Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

\* Ставка рефинансирования ЦБ РФ.

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

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

\* Государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.

Оценщик в расчетах использует в качестве номинальной (безрисковой) ставки ключевую ставку, которая равна 15,50%.

Ключевая ставка

с 16.02.2026

Следующее заседание Совета директоров  
по ключевой ставке**15,50%**

20.03.2026

<https://cbr.ru/>

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

$$R_n = R_r + J_{инф} + R_r * J_{инф}$$

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

где:  $R_n$  – номинальная ставка;  $R_r$  – реальная ставка;

$J_{инф}$  – индекс инфляции.

Индекс инфляции принимается на уровне 6%, который равен уровню инфляции на дату оценки, согласно данным Центрального банка РФ. (<https://www.cbr.ru/>)

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:  $(15,5\% - 6\%) / (1 + 6\%) = 1,36\%$

## II. Определение коэффициента капитализации

*Коэффициент капитализации (R) - это величина, преобразующая чистый доход (I) в стоимость объекта оценки. При этом учитывается как сама чистая прибыль, полученная от эксплуатации объекта оценки, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта оценки.*

Коэффициент капитализации состоит из 2-х частей:

- ставки доходности на инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за пользование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, то есть погашение суммы первоначальных вложений.

Коэффициент капитализации для машин и оборудования включает в себя лишь ставку доходности на инвестиции (капитал) и рассчитывается по формуле:

$$R = Z \quad (11.1)$$

где:  $Z$  - ставка дохода на капитал, %;

Ставка дохода на капитал включает в себя:

1. Безрисковую ставку
2. Премиию за риск
3. Премиию за низкую ликвидность
4. Премиию за инвестиционный менеджмент

Существует ряд методов расчета ставки капитализации:

- метод прямой капитализации - оценка имущества при сохранении стабильных условий его использования, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал;
- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод связанных инвестиций - заемного и собственного капитала или техника инвестиционной группы. Используется, если для приобретения недвижимости привлекается заемный капитал. При этом ставка капитализации может быть рассчитана как относительно финансовых, так и относительно физических составляющих;
- метод связанных инвестиций – земли и здания;
- ипотечно-инвестиционная техника Эллууда.

Для расчета коэффициента капитализации потребуется формула:

$$R = (R_0 + R_{стр.} + R_{недв.} + R_{ликв.} + \Delta) - I_{инф}$$

где

$R_0$  — безрисковая ликвидная ставка

$R_{стр.}$  — страховой риск

$R_{недв.}$  — поправка на инвестиции в конкретный сектор рынка (недвижимости)

$R_{ликв.}$  — поправка на ликвидность (экспозицию) Объекта оценки

*Инф – прогноз инфляции на 2026г.*

#### Расчет ставки дохода на капитал

##### Безрисковая ставка.

Безрисковая ставка. В качестве безрисковой ставки принята рассчитанная в пункте I. Определение рыночной стоимости объекта оценки ставка 1,35%

**Премия за риск.** В отличие от «безрисковых» вложений, инвестиции в недвижимость подвергнуты риску, связанному с опасностью гибели или порчи недвижимости, изменением политической ситуации, законодательства и прочее. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, ведение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и /или установление ограничений на уровне арендной платы.

**Несистематический риск** – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие близости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

**Статичный риск** – это риск, который можно актуарно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее в неполном объеме.

**Динамичный риск** может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция». Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта. Действия или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь, так же, как и для получения дополнительной прибыли.

#### Расчет премии за риск

Таблица 11.1.1

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный					1					
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный					1					
Ускоренный износ здания	Статичный					1					
Финансовые проверки	Динамичный						1				
Действия сопутствующих фирм	Динамичный						1				
Неполучение арендных платежей	Динамичный						1				
Неэффективный менеджмент	Динамичный						1				
Криминогенные факторы	Динамичный						1				
Количество наблюдений		0	0	0	0	5	5	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	0	25	30	0	0	0	0
Сумма		55									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		5,5									

Премия за риск для объекта оценки составляет 5,5%.

**Премия за низкую ликвидность оцениваемой недвижимости.** Размер премии определяется необходимыми временными затратами на реализацию объекта недвижимости.

Согласно анализу рынка, средний срок экспозиции объектов недвижимого имущества составляет 6 месяц.

Таким образом, премия за низкую ликвидность определяется следующим образом:

$$\text{Премия за низкую ликвидность} = \frac{15,5\% \times 6}{12} = 0,68$$

**Премия за инвестиционный менеджмент.** Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Размер риска выражается размером комиссионного вознаграждения брокера за управление денежными средствами.

#### Анализ премии за инвестиционный менеджмент

Таблица 11.1.2

Наименование банков	Вознаграждение за управление	Источник информации
Сбербанк России	1-2%	<a href="http://www.zsb.sbrf.ru/rus/business/cenbum/dov/">http://www.zsb.sbrf.ru/rus/business/cenbum/dov/</a>
Коммерческий банк Солидарность	1%	<a href="http://du.solid.ru/index.asp?id=21&amp;cid=2">http://du.solid.ru/index.asp?id=21&amp;cid=2</a>
Банк Зенит	1%	<a href="http://www.zenit.ru/investserv/trust">http://www.zenit.ru/investserv/trust</a>
Транс Кредит Банк	1%	<a href="http://www.tcb.ru/assetsman/personal/index.shtml">http://www.tcb.ru/assetsman/personal/index.shtml</a>
Банк Москвы	0,75-2%	<a href="http://www.bm.ru/ru/business/asset/confidentialmanagementofactives/">http://www.bm.ru/ru/business/asset/confidentialmanagementofactives/</a>
Финам	1-2%	<a href="http://www.fdu.ru/asset_management/">http://www.fdu.ru/asset_management/</a>
<b>Среднее значение</b>	<b>1,2%</b>	

Согласно проведенному анализу, типичный размер премии за инвестиционный менеджмент для России в среднем составляет **1,20%**.

Данная ставка является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции. Цель по инфляции актуальная на дату оценки составляет 4,0%.

Цель по инфляции ⓘ	<b>4,0%</b>
<a href="https://cbr.ru/">https://cbr.ru/</a>	

Таким образом, значение ставки доходности составляет:

$$Z = (1,36\% + 5,5\% + 0,68\% + 1,2\%) - 4 = 4,74\%$$

### III. Расчет размера ежегодной арендной платы земельного участка

Определение **размера ежегодной арендной платы земельного участка** в процессе настоящей оценки рассчитывается с использованием метода, основанном на рыночной стоимости земельного участка.

Таблица 11.2

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб.
Размер ежегодной арендной платы земельного участка, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, Разрешенное использование: Специальная деятельность, кадастровый номер: 86:02:1214004:194, площадь 15000 кв.м., Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12	<b>5 550 000</b>	4,74	<b>263 100</b>

#### Согласование результатов оценки объекта оценка

*При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. (п.3, ФСО V).*

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

Ниже приведены результаты применяемых подходов анализа стоимости объекта оценки:

Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
не использовался	не использовался	<b>263 100</b>

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющий каждый примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщика к результатам расчетов тем или иным методом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правомочностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.

Для определения итоговой стоимости **размера ежегодной арендной платы земельного участка** были применены методы оценки, наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям. Оценщик отказался от использования **затратного и сравнительного** подходов.

Ввиду обоснованного применения одного подхода к оценке, в настоящем отчете согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется. Таким образом, стоимость, полученная в результате применения **доходного** подхода, является итоговой величиной рыночной стоимости **размера ежегодной арендной платы земельного участка**.

При согласовании результатов оценки **размера ежегодной арендной платы земельного участка**, полученной с использованием **доходного** подхода, удельный вес принимаем равным 1.

Анализ достоинств и недостатков подходов и объяснение расхождений промежуточных результатов в согласовании не требуется ввиду обоснованного применения одного подхода.

#### Заключение об итоговой стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки 11 марта 2026 г., составляет<sup>6</sup>:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Размер ежегодной арендной платы земельного участка, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, Разрешенное использование: Специальная деятельность, кадастровый номер: 86:02:1214004:194, площадь 15000 кв.м., Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горноправдинск, поселок Горноправдинск, улица Производственная, земельный участок 12	<b>263 100</b> <b>(Двести шестьдесят три тысячи сто) рублей</b>

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

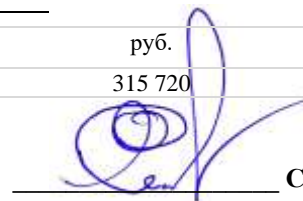
Согласно п. 2 ст. 40 «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения» НК РФ гласит, что «налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях: 1) между взаимозависимыми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

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость земельного участка:

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
<b>263 100</b>	
Нижнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления,	Верхнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления,

<sup>6</sup> Согласно Налогового кодекса РФ, гл.21, ст.146, п.2.6, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.

руб.	руб.
210 480	315 720



Соловьев М.Н.

Отчет составил Оценщик:

## 12. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

*Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.*

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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

**Отчет об оценке объекта оценки** - 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. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – 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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.



**Avito** Поиск по объявлениям

**Участок 76.6 сот. (промназначения)**

10 000 000 Р  
100 000 Р за сотку

**Об участке**  
Площадь: 76.6 сот.

**Расположение**  
Томская обл., Завьяловский АО – Юрга, Суругут, 39-й мкр-н  
ул. Соверный шаг

**Описание**  
Продается земельный участок от собственника общей площадью: 7664 кв.м.  
Кадастровый номер земельного участка: 88:10:00101:24  
Земельный участок расположен: Завьяловский административный округ – Юрга, г. Суругут, 39 микрорайон в зоне застройки многоквартирными жилыми домами (ЖК А) рядом с ТРЦ "Аурел".  
Основные виды разрешенного использования земельного участка:  
- многоэтажная жилая застройка (высочная застройка);  
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;  
- земельные участки (территории) общего пользования.  
Условно разрешенные виды использования земельного участка:  
- блоковой жилой застройки;  
- деловое управление;  
- общественное управление;  
- бизнесовой и страховой деятельности;  
- бытовые обслуживания;  
- гостиничное обслуживание;  
- общественное питание;  
- МПЗ/зона;  
- социальное обслуживание;  
- объекты культурно-досуговой деятельности;  
- развлекательные мероприятия;  
- обеспечение детских спортов в помещениях;  
- площадки для занятий спортом;  
- коммунальные обслуживания.  
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:  
- парковка автотранспорта.  
По всем интересующим вопросам обращайтесь по указанному номеру.

ПА Сибпромстрой  
Агентство: актив  
87 объявлений  
Подписаться

Получить телефон  
Завладеть записью

Подарок скоро исчезнет  
Получите подарок от партнеров проанализируйте


Получи 5000 на карту!  
Заведи бесплатную карту и получи 5000 баллов!

[https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_766\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_7541685149?context=H4sIAAAA AAAA\\_wEFAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_766_sot._promnaznacheniya_7541685149?context=H4sIAAAA AAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Участок 30 сот. (промназначения)". The price is listed as 6 000 000 Р. The listing includes a satellite image of the plot, which is highlighted in yellow. Below the image, there is a section titled "Об участке" (About the plot) and "Расположение" (Location). The "Об участке" section states that the plot is 30 sotka and is 7 km from the city center. The "Расположение" section specifies the location as Temenskaya obl., Zavity-Minskoye AO - Kurg. Surgut, Sovetskaya residential district. The "Описание" (Description) section lists various features: "ПРОДАМ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ИДЕАЛЕН ДЛЯ СТОИМЫХ ВЕЩЕЙ ВОДА ЭЛЕКТРИЧЕСТВО И ТЕПЛОТА", "ЕСТЬ ВСЕ НЕОБХОДИМЫЕ КОММУНИКАЦИИ", "ЭЛЕКТРИЧЕСТВО", "ОТОПЛЕНИЕ", "ГОРЯЧЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ", "ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ", "КАНАЛИЗАЦИЯ", "ГАЗ", "Адрес: Белье Пр. ул. Тайнок д. 17/2", "Кадастровый номер: 66-03-009/019-301", "Координаты для карт: 67°16'08"N, 73°14'26"E". On the right side of the listing, there are several promotional banners: "Показать телефон", "Написать сообщение", "Здравствуй!", "Когда мне позвонят?", "Сейчас мне позвонят?", "Загружаю фото", "Подарок скоро исчезнет", "Получи 5000 на карту!".

[https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_30\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_7733948115?context=H4sIAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_7733948115?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

12.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Федеральный центр, д. 6/14, стр. 1, Москва, 105066  
телефон: (495) 715-23-23, факс: (495) 903-48-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru


№ 26.04.2021 № 07-02401/21  
на № б/л от 16.04.2021

Исполнительному директору  
Ассоциации «Русское общество  
оценщиков»  
Заякину С.Д.  
1-й Басманный пер., д. 2А,  
г. Москва, 105066

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент – Козырь Юрий Васильевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций



М.П. Соколова

Плавова Татьяна Владимировна  
(495) 531-08-00 (3-16)  
отпечатано в 5 экземплярах  
экз. 1



**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации некоммерческой организации

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

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

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

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

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

Исполняющий обязанности начальника  
Главного управления Министерства юстиции  
Российской Федерации по Москве

М.А. Мезенцева

Учетный N 7 7 1 4 0 6 4 3 1 4

Дата выдачи «22» июля 2020 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
**RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
 23 107078, г. Москва, в/л 308 | E-mail: info@rsoa.ru | Web: www.rsoa.ru  
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

**TEGOVA** Ассоциация член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA) **RSC** Член Международного института по стандартам оценки (RISC)

**Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Соловьева Максима Николаевича

(ИНН) (полное имя и фамилию)

о том, что Соловьев Максим Николаевич

(ИНН) (полное)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №025953-2 от 22.07.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 22.07.2024;
- №028218-1 от 18.08.2021. Оценка недвижимости, действителен до 18.08.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Членство в Исполнительном Совете РОО: не состоит.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01 февраля 2022 г.

Дата составления выписки 01 февраля 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков







## 12.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому

федеральному округу  
полное наименование органа регистрации прав

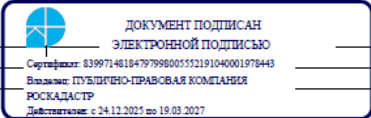
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.03.2026, поступившего на рассмотрение 11.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

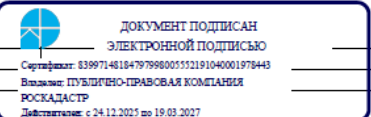
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 7	
Всего листов выписки: 11	
11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131	
Кадастровый номер:	86:02:1214004:194
Номер кадастрового квартала:	86:02:1214004
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Ханты-Мансийский, сельское поселение Горнопрадвинск, поселок Горнопрадвинск, улица Производственная, земельный участок 12
Площадь:	15000 +/- 1256
Кадастровая стоимость, руб.:	1185000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	Специальная деятельность
Сведения о кадастровом инженере:	Трифонов Алексей Владимирович, дата завершения кадастровых работ: 30.08.2012
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют


полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8389714818479789800552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 7	
Всего листов выписки: 11	
11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131	
Кадастровый номер:	86:02:1214004:194
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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 государственной 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
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют

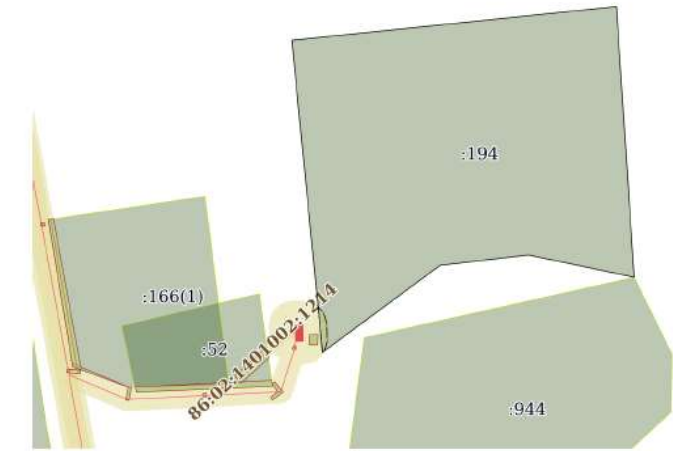
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8389714818479789800552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131			
Кадастровый номер:		86:02:1214004:194	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): земли запаса. 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 02.04.2020; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 02.03.2020 № 141/58/2020 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.	
Получатель выписки:		БАЖЕНОВА ИРИНА СЕРГЕЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ХАНТЫ-МАНСЙСКОГО РАЙОНА	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

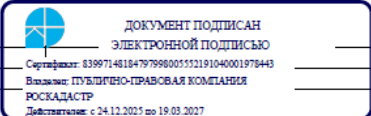
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131			
Кадастровый номер:		86:02:1214004:194	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

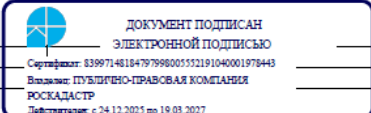
Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 7		Всего листов выписки: 11	
11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131							
Кадастровый номер:				86:02:1214004:194			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	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	281°51.8'	45.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	86:02:1211004:944	данные отсутствуют
3	1.1.2	1.1.3	263°17.0'	37.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	233°31.1'	61.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	354°21.4'	132.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	84°4.3'	138.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.1	176°13.2'	114.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

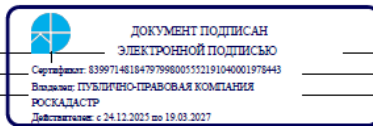
## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 7
11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131				
Кадастровый номер:			86:02:1214004:194	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	858142.87	2715708.79	-	0.5
2	858257.61	2715701.21	-	0.5
3	858243.3	2715563.39	-	0.5
4	858111.03	2715576.46	-	0.5
5	858147.87	2715626.28	-	0.5
6	858152.3	2715663.9	-	0.5
1	858142.87	2715708.79	-	0.5

	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

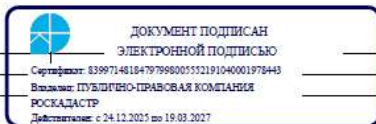
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131			
Кадастровый номер:		86:02:1214004:194	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 86:02:1214004:194/1	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		



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

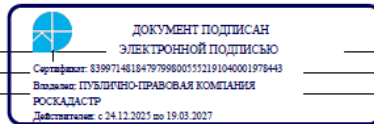
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 7
11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131		
Кадастровый номер:		86:02:1214004:194
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
86:02:1214004:194/1	41	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 02.03.2020 № 141/58/2020 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 (ред. от 21.12.2018) «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). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы,</p>



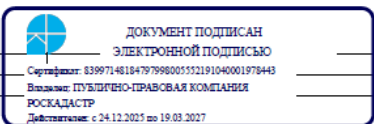
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131			
Кадастровый номер:		86:02:1214004:194	
	<p>рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736) в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановлений Правительства РФ от 26.08.2013 N 736, от 21.12.2018 N 1622) б) складировать или размещать хранилища воды, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и</p>		



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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131			
Кадастровый номер:		86:02:1214004:194	
	<p>осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). Срок установления зоны: бессрочно. ; Реестровый номер границы: 86:02-6.1340; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объектов электросетевого хозяйства "ЛЭП 10кВ, ТП-10/0,4кВ для объекта "Пункт временного пребывания животных", расположенного по адресу: Производственная база, п. Горноправдинск, Ханты-Мансийского района"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>		




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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31864131			
Кадастровый номер:		86:02:1214004:194	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 86:02:1214004:194/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	858111.68	2715577.33	-	-
2	858111.03	2715576.46	-	-
3	858130.2	2715574.57	-	-
4	858127.9	2715576.87	-	-
5	858123.12	2715578.21	-	-
6	858115.54	2715578.37	-	-
1	858111.68	2715577.33	-	-

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	