

# ОТЧЕТ №23-19

## об оценке объекта оценки

### Объект оценки:

Права застройщика на объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921 и земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.

Заказчик:	ООО «Правильное и Экономичное Строительство Тюмени», в лице конкурсного управляющего Айнуллина Рафика Равильевича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 08.04.2019г. по делу №А81-6210/2018.
Исполнитель:	ИП Лумпов Игорь Александрович
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	17.07.2019.
Срок проведения оценки:	с 01.07.2019г. по 24.07.2019.
Дата составления Отчета:	24.07.2019.
Страниц в Отчете:	228 страниц

г. Тюмень, 2019г.



QR код

## ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Договором №23-19 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 01 июля 2019 г. и заданием на оценку (Приложение №1 к Договору №23-19 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 01 июля 2019 г.), ИП Лумпов Игорь Александрович произвел оценку величины рыночной стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921 и земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете №23-19 об оценке объекта оценки от 17.07.2019г., с учетом ограничивающих условий, расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов оценки, сделанных допущений и округлений по математическим правилам округления, оценщиком ИП Лумповым Игорем Александровичем сделан вывод, что:

Итоговая величина рыночной стоимости<sup>1</sup> объекта оценки, по состоянию на 17 июля 2019г., составляет<sup>2</sup>:

**16 314 900 (Шестнадцать миллионов триста четырнадцать тысяч девятьсот) рублей 00 копеек,**

**В том числе:**

N/N	Объект оценки	Вид права	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921	<b><u>Право собственности</u></b>	<b><u>10 287 900 (Десять миллионов двести восемьдесят семь тысяч девятьсот) рублей 00 копеек.</u></b>
2	Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.	<b><u>Право аренды, в т.ч. субаренды</u></b>	<b><u>6 027 000 (Шесть миллионов двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек</u></b>

*\*Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (п. 4.1 ст. 161 НК РФ) не признаются объектом налогообложения (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).*

*В соответствии с п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» 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. 26 ФСО № 1 после проведения процедуры согласования, оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки, имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.*

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

<sup>2</sup> Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1,2,3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №№297,298,299, и ФСО № 7 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611; норм Гражданского Кодекса Российской Федерации, Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>6</b>
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	6
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	6
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	7
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	8
<b>2</b>	<b>ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....</b>	<b>12</b>
5.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	12
5.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	13
5.3	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЙ И СПЕЦИАЛИСТОВ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
5.4	НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	13
<b>6</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>18</b>
9.1	НАСТОЯЩАЯ ОЦЕНКА БЫЛА ВЫПОЛНЕНА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ СЛЕДУЮЩИХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ: .....	18
9.2	ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
9.4	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.....	19
<b>10</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>20</b>
10.1	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
10.1.1	<i>Характеристика района расположения объекта оценки .....</i>	<i>20</i>
10.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ И СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА) .....	23
10.3	ФИЗИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
10.4	СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	27
<b>11</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .</b>	<b>29</b>
11.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА. ....	29
11.1.1	<i>Краткий анализ состояния экономики России на апрель 2019 года.....</i>	<i>29</i>
11.1.2	<i>Основные тенденции и выводы. ....</i>	<i>31</i>
11.2	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	33
11.2.1	<i>Итоги социально-экономического развития муниципального образования Шурышкарский район за 1 квартал 2019г. ....</i>	<i>33</i>
11.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	39
11.3.1	<i>Краткий анализ рынка недвижимости в с. Мужы Шурышкарского района Ямало-Ненецкого автономного округа по состоянию на дату оценки. ....</i>	<i>41</i>
11.4	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.....	41
11.5	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	50
11.6	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ: .....	61
<b>12</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>62</b>
12.1	АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК НЕОСВОЕННОГО С УЧЕТОМ ВОЗМОЖНОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ЕГО ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	62
12.2	АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ ЗДАНИЯМИ С УЧЕТОМ ВОЗМОЖНОСТЕЙ ИХ РАЗВИТИЯ .....	63
<b>13</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>66</b>
13.1	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	66
13.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	71
13.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	86





13.3.1 *Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж (для земельного участка, рассматриваемого в рамках настоящей оценки)* 86

<b>14</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОХОДАМ.....</b>	<b>99</b>
<b>15</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>101</b>
15.1	Основные понятия, используемые в отчете об оценке .....	101
15.2	Копии источников информации .....	104
15.3	Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика. ....	111
15.4	Документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	120

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ<sup>3</sup>

### 1.1 Основание для проведения оценки

Договор на оказание услуг по оценке №23-19 от 01 июля 2019г. (далее «Договор») заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Правильное и Экономичное Строительство Тюмени», ИНН 7204207398, КПП 720301001, ОГРН 1147232028800, Дата присвоения ОГРН: 16.06.2014г.) (далее «Заказчик») и Индивидуальным предпринимателем Лумповым Игорем Александровичем (далее «Оценщик»).

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

**Объект оценки:** Права застройщика на объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921 и земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14.

**Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):**

1. Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3»), общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921.

2. Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14.

**Права, учитываемые при оценке объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:**

Наименование показателя	Значение показателя
	Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3»), общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921
Вид права	<b>Собственность</b>
Субъект права	ООО «ПЭСТ», ИНН 7204207398, КПП 720301001, ОГРН 1147232028800, Дата присвоения ОГРН: 16.06.2014г.
Номер и дата гос. регистрации	№ 89:01:010803:921-89/001/2018-1 от 19.02.2018 (Собственность)
	Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14.
Вид права	<b>Аренда</b>
Субъект права / Арендатор	ООО «ПЭСТ», ИНН 7204207398, КПП 720301001, ОГРН 1147232028800, Дата присвоения ОГРН: 16.06.2014г.
Номер и дата гос. регистрации	№ 89:01:010803:11-89/001/2017-3 от 25.01.2017 (Аренда (в том числе, субаренда))

**Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости объекта оценки в отношении каждой из частей объекта оценки:**

*В отсутствие документально подтвержденных ограничений (обременений), в отношении оцениваемого объекта недвижимости оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких ограничений (обременений) (п.7 ФСО №7)*

<sup>3</sup> Составлено в соответствии с п.8е ФСО №3

Наименование объекта	Ограничения (обременения) права
Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3»), общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921	№ 89:01:010803:921-89/025/2018-2 от 25.06.2018 (Запрещение регистрации) № 89:01:010803:921-89/025/2018-6 от 28.11.2018 (Запрещение регистрации) № 89:01:010803:921-89/025/2018-7 от 28.11.2018 (Запрещение регистрации) № 89:01:010803:921-89/025/2019-8 от 09.01.2019 (Запрещение регистрации) № 89:01:010803:921-89/025/2019-9 от 26.02.2019 (Запрещение регистрации) № 89:01:010803:921-89/025/2019-11 от 09.04.2019 (Запрещение регистрации) № 89:01:010803:921-89/051/2019-14 от 10.04.2019 (Запрещение регистрации) № 89:01:010803:921-89/051/2019-15 от 10.04.2019 (Запрещение регистрации) № 89:01:010803:921-89/051/2019-16 от 10.04.2019 (Запрещение регистрации) № 89:01:010803:921-89/051/2019-17 от 10.04.2019 (Запрещение регистрации) № 89:01:010803:921-89/059/2019-18 от 11.04.2019 (Иные ограничения (обременения) прав) № 89:01:010803:921-89/050/2019-20 от 29.04.2019 (Арест) № 89:01:010803:921-89/051/2018-4 от 09.11.2018 (Арест) № 89:01:010803:921-89/025/2018-5 от 13.11.2018 (Запрещение регистрации) № 89:01:010803:921-89/059/2019-12 от 10.04.2019 (Иные ограничения (обременения) прав) № 89:01:010803:921-89/059/2019-13 от 10.04.2019 (Иные ограничения (обременения) прав) № 89:01:010803:921-89/051/2019-19 от 12.04.2019 (Запрещение регистрации)
Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14.	№ 89-89/001-89/001/600/2015-312/1 от 10.08.2015 (Залог в силу закона) № 89-89/001-89/001/600/2015-184/1 от 16.06.2015 (Залог в силу закона) № 89-89/001-89/001/600/2015-189/1 от 16.06.2015 (Залог в силу закона) № 89-89/001-89/001/600/2015-214/1 от 26.06.2015 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-68 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89-89/001-89/001/600/2015-280/1 от 10.07.2015 (Залог в силу закона) № 89-89/001-89/001/600/2015-174/2 от 16.06.2015 (Ипотека) № 89:01:010803:11-89/001/2017-228 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89-89/001-89/001/600/2015-191/1 от 16.06.2015 (Залог в силу закона) № 89-89/001-89/001/600/2015-190/1 от 16.06.2015 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-72 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-71 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-67 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-70 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-339 от 26.10.2017 (Запрещение регистрации) № 89:01:010803:11-89/001/2017-340 от 30.10.2017 (Запрещение регистрации) № 89-89/001-89/001/600/2015-175/1 от 16.06.2015 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-75 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-97 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-95 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-96 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-94 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-92 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-83 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-79 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-80 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-73 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-88 от 26.01.2017 (Залог в силу закона) № 89:01:010803:11-89/001/2017-85 от 26.01.2017 (Залог в силу закона)

При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются.

### 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921	Не применялся	Не применялся	10 287 900

Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14.	6 027 000	Не применялся	Не применялся

#### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

**Рыночная стоимость объекта оценки**, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки (17 июля 2019 года) с учетом всех допущений и округлений по математическим правилам округления составляет<sup>4</sup>:

**16 314 900 (Шестнадцать миллионов триста сорок четыре тысячи девятьсот) рублей 00 копеек,**

**В том числе:**

N/N	Объект оценки	Вид права	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921	<b><u>Право собственности</u></b>	<b><u>10 287 900 (Десять миллионов двести восемьдесят семь тысяч девятьсот) рублей 00 копеек.</u></b>
2	Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14.	<b><u>Право аренды, в т.ч. субаренды</u></b>	<b><u>6 027 000 (Шесть миллионов двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек</u></b>

*\*Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (п. 4.1 ст. 161 НК РФ) не признаются объектом налогообложения (п. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).*

#### 1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ФЗ-135 ст.12).

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором №23-19 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 01 июля 2019г. 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.

**Подпись оценщика,  
проводившего оценку**



**ИП Лумпов И.А.**

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438.

<sup>4</sup> В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер, и не учитывает НДС

## 2 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

## 3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ<sup>5</sup>

### 1. Объект оценки:

*К объектам оценки относят: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ст.5 ФЗ №135)*

*Для целей ФСО №7 объектами оценки могут выступать застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости (п.4 ФСО №7)*

**Объект оценки:** Права застройщика на объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921 и земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.

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

1. Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3»), общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921.

2. Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.

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

#### *Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей*

##### **1. Объект капитального строительства (ОКС):**

Показатель	Часть объекта оценки (ОКС)
Наименование	Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3»)
Назначение	Жилое
Тип объекта	Сооружение (Многоквартирный жилой дом, Объект незавершенного строительства)
Кадастровый	89:01:010803:921
Общая площадь	415 кв.м.
Количество этажей	3 (подземных этажей – 0) (по Проекту)
Год приостановки строительства	2017

<sup>5</sup> Составлено в соответствии с требованиями п.21 ФСО-1, п.8а ФСО-3, п.8 ФСО-7



Основные конструктивные элементы (Источник информации [39])	Здание – каркасное из сборных железобетонных элементов. Фундамент – ж/б сваи, столбчатый из сборных железобетонных подколонников. Наружные стены – газобетонные блоки, облицовка – кирпич. Междуэтажные перекрытия – ж/б плиты. Крыша – двускатная.
Адрес объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО «ПЭСТ», ИНН 7204207398, КПП 720301001, ОГРН 1147232028800, Дата присвоения ОГРН: 16.06.2014г.

## 2. *Право аренды земельного участка (ЗУ):*

Показатель	Часть объекта оценки – Земельный участок
Объект права	Земельный участок
Кадастровый номер	89:01:010803:11
Площадь	4291 кв.м.
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки
Адрес объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.
Вид права	Аренда, в том числе субаренда
Субъект права / Арендатор	ООО «ПЭСТ», ИНН 7204207398, КПП 720301001, ОГРН 1147232028800, Дата присвоения ОГРН: 16.06.2014г.

### *Документы, содержащие характеристики объекта оценки*

1. Копия Определения Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 08.04.2018г. по Делу №А81-6210/2018;
  2. Копия Технического плана объекта незавершенного строительства от 12.01.2018г.
  3. Копия Технического описания незавершенного строительством объекта, Муниципальное Казенное Учреждение Инвентаризации и оценки имущества Шурышкарского района Ямало-Ненецкого АО.
  4. Копия Договора №140-М аренды земельного участка от 13.10.2014г., с Приложением №1;
  5. Копия Договора переуступки права аренды земельного участка от 13.10.2014г. №140-М от 20.12.2016г. с Приложением №1 и №2;
  6. Копия Справки Администрации МО Мужевское от 27 октября 2017г. №1568;
  7. Копия Разрешения на строительство взамен ранее выданного № «RU 89505000»-«26» от 15.05.2015г. от 09.02.2017г. №89-RU89505310-11-2017;
  8. Копия Градостроительного плана земельного участка №RU89505305-62-15 от 28.05.2015г.;
  9. Копия Архитектурно-планировочного задания от 24 марта 2015г.
  10. Копия Технических условий №23 от 26.03.2015г., ОАО «Ростелеком», Межрегиональный филиал «Урал».
  11. Копия Технических условий для присоединения к электрическим сетям от 13.05.2015г., филиал АО «Ямалкоммунэнерго» в Шурышкарском районе.
  12. Копия Технических условий на водоснабжение от 13.05.2015г., филиал АО «Ямалкоммунэнерго» в Шурышкарском районе.
  13. Копия Технических условий на теплоснабжение от 13.05.2015г., филиал АО «Ямалкоммунэнерго» в Шурышкарском районе.
  14. Копия Технических условий на канализацию от 07.04.2015г., Муниципальное предприятие муниципального образования Мужевское «Жилфонд».
  15. Копия Проектной документации, «Пояснительная записка», Шифр:05/НИПИИ/15-ПЗ, «Многоквартирный жилой дом в с. Мужы, по ул. Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО», ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный архитектурно-строительный университет» НИПИИ, 2015 год.
- Копия Проектной документации, «Архитектурные решения», Том №3, Книга №3, 05/НИПИИ/15-АР.3, «Многоквартирный жилой дом в с. Мужы, по ул. Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО», ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный архитектурно-строительный университет» НИПИИ, 2015 год.

### **4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:**



Наименование показателя	Значение показателя
Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3»), общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921	
Вид права	<b>Собственность</b>
Субъект права	ООО «ПЭСТ», ИНН 7204207398, КПП 720301001, ОГРН 1147232028800, Дата присвоения ОГРН: 16.06.2014г.
Номер и дата гос. регистрации	№ 89:01:010803:921-89/001/2018-1 от 19.02.2018 (Собственность)
Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.	
Вид права	<b>Аренда</b>
Субъект права / Арендатор	ООО «ПЭСТ», ИНН 7204207398, КПП 720301001, ОГРН 1147232028800, Дата присвоения ОГРН: 16.06.2014г.
Номер и дата гос. регистрации	№ 89:01:010803:11-89/001/2017-3 от 25.01.2017 (Аренда (в том числе, суб-аренда))

**5. Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости объекта оценки в отношении каждой из частей объекта оценки:**

*В отсутствие документально подтвержденных ограничений (обременений), в отношении оцениваемого объекта недвижимости оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких ограничений (обременений) (п.7 ФСО №7)*

При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются.

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

Задачей настоящей оценки является оценка рыночной стоимости объекта оценки.

**7. Предполагаемое использование результатов оценки:**

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

Результаты оценки предполагается использовать при определении сторонами цены для совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства.

Иных вариантов использования результатов оценки не предполагается.

**8. Вид стоимости:**

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

Вид стоимости объекта оценки: рыночная стоимость.

**9. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):**

Оценка производится по состоянию на – 17 июля 2019г.

**10. Осмотр объекта оценки:**

Осмотр объекта оценки (частей Объекта оценки) не производился ввиду труднодоступности.

Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.

Допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра:

- Принято допущение о соответствии данных представленных Заказчиком (фотоматериалы) Объекта оценки его фактическому местонахождению, техническому состоянию, проценту готовности;
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта (частей объекта оценки), ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.

**11. Форма представление итоговой величины стоимости:**

В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выраженная в рублях Российской Федерации.

Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

**12. Допущения, на которых должна основываться оценка:**

– При предполагаемом использовании результатов оценки для совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства, оценка проводится в предположении отсутствия имеющихся ограничений (обременений) права.

**13. Дополнительные требования к заданию на оценку регламентированные федеральными стандартами оценки:**

Все требования к заданию на оценку, регламентированные федеральными стандартами оценки, выполнены при составлении задания на оценку. Дополнительные требования на дату составления задания на оценку не регламентированы.

**14. Дополнительные исследования, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки:** Дополнительные исследования не предусмотрены.

#### 4 СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА

Контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики проводится соответствующим структурным подразделением саморегулируемой организации, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, имеющих высшее образование и сдавших единый квалификационный экзамен, путем проведения плановых и внеплановых проверок. (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

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

**Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков**

Юридический адрес: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1  
Адрес местонахождения: г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2а.  
Телефоны: (499) 261-67-10, 261-45-09, 261-44-96.  
Официальный сайт: [www.srogo.ru](http://www.srogo.ru)

**Тюменское региональное отделение Российского общества оценщиков**

Адрес офиса: г. Тюмень, ул. Харьковская, д.83а, к.4, оф. 519, БЦ "Флагман"  
Телефон: (3452) 55-01-90.  
Официальный сайт: [www.tmnroo.ru](http://www.tmnroo.ru)  
Электронный адрес: [tmnroo@mail.ru](mailto:tmnroo@mail.ru)

#### 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР<sup>6</sup>

##### 5.1 Сведения о Заказчике

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВИЛЬНОЕ И ЭКОНОМИЧНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ТЮМЕНИ»
Сокращенное наименование	ООО «ПЭСТ»
ОГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	ОГРН 1147232028800, Дата присвоения ОГРН: 16.06.2014г.
ИНН/КПП	7204207398/ 720301001
Юридический адрес	625013, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Пермякова, д. 1, офис 522

<sup>6</sup>Составлено в соответствии с требованиями ФСО 3 п.8г

## 5.2 Сведения об Оценщике

Фамилия	Лумпов
Имя	Игорь
Отчество	Александрович
Номер контактного телефона	89123983328
Почтовый адрес	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, ба, корп. 1, кв. 102
Адрес электронной почты	i.lumpov@yandex.ru
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	71 14 №108430
Дата выдачи указанного документа	03.12.2014 года
Орган, выдавший указанный документ	Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени
Место нахождения оценщика	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, ба, корп. 1, кв. 102
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №003356-1 от 13.02.2018г. по направлению «Оценка недвижимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 13.02.2018г. №48
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №409391 от 20.07.2001 г. о профессиональной переподготовке в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе Профессиональная оценка и экспертиза объектов прав собственности, специализация: оценка стоимости предприятий (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована полисом № 433-121121/18/0325R/776/00002/18 - 002438 от «07» сентября 2018 г. выдан страховыми компаниями: ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование», действует с 01 января 2019г. по 30 июня 2020г. Сумма: 300 000 руб.; СПАО "Ингосстрах", Номер договора о страховании: 433-745-011217/19, Дата договора: 16.02.2019. Ответственность застрахована на дату: 16.02.2019. Сумма: 3 000 000 руб. . Действует с 16 февраля 2019г. по 15 февраля 2020г.
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет

## 5.3 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

## 5.4 Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим сообщаем, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.
- Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика в близком родстве или свойстве.
  - В отношении объекта оценки, оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
  - Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
  - Оценщик не допускает вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно

повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

**На основании выше изложенного утверждаем, что требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдаются.**

**Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком, поскольку он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.**

## 6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ<sup>7</sup>

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

- Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, и у оценщика нет оснований считать иначе.

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

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

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

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

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

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

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

- В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2010 и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. (п.3 ФСО №3)

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г., 05 октября 2004 г., 5 января, 27 июля 2006 г., 5 февраля, 13, 24 июля 2007 г., 30 июня 2008 г., 7 мая, 17 июля, 27 декабря 2009 г., 22 июля, 28 декабря 2010 г., 1, 11 июля, 21, 30 ноября, 3 декабря 2011 г., 28 июля 2012 г., 7 июня, 2, 23 июля 2013 г., 12 марта, 4, 23 июня, 21 июля, 31 декабря 2014 г., 8 марта, 8 июня, 13 июля, 29 декабря 2015 г., 26 апреля, 2, 23 июня, 3 июля 2016 г.), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. (п. 3 ФСО №3)

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических,

<sup>7</sup> Составлено в соответствии с ФСО 3 п.8в



юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

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

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

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

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

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

- Принимая во внимание, что при оценке рыночной стоимости отсутствие информации о балансовой стоимости объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, не является ценообразующим фактором и не может исказить характеристики объекта оценки, оценка производится с учетом допущения, о том, что отсутствие указанной информации не оказывает влияния на точность и обоснованность расчетов и не приводит к недостоверности проведенной оценки.

- В соответствии с заданием на оценку, оценка объекта проводится без учета существующих ограничений (обременении) прав.

- В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

- Остальные допущения указаны по тексту настоящего отчета.

## **7 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

В соответствии с п. 11 ФСО № 3, в тексте отчета предоставлены ссылки на источники информации, копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.

Согласно п.11 ФСО № 3, на случай, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Источниками информации, использованными в отчёте, стали данные электронных и печатных изданий, в которых в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, по адресам и ссылкам представленные в приложении настоящего отчета.



Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

Помимо данных источников при проведении оценки, были использованы следующие издания:

16. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г., 05 октября 2004 г., 5 января, 27 июля 2006 г., 5 февраля, 13, 24 июля 2007 г., 30 июня 2008 г., 7 мая, 17 июля, 27 декабря 2009 г., 22 июля, 28 декабря 2010 г., 1, 11 июля, 21, 30 ноября, 3 декабря 2011 г., 28 июля 2012 г., 7 июня, 2, 23 июля 2013 г., 12 марта, 4, 23 июня, 21 июля, 31 декабря 2014 г., 8 марта, 8 июня, 13 июля, 29 декабря 2015 г., 26 апреля, 2, 23 июня, 3 июля 2016 г.);

17. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;

18. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;

19. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;

20. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

21. Свод Стандартов и Правил РОО 2015, утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р;

22. С.А. Табакова, А.В. Дидковская, Жилые дома, Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое переработанное и дополненное. М.: ООО КО «ИНВЕСТ». 2016..;

23. Методика определения физического износа гражданских зданий, Министерство коммунального хозяйства РСФСР, Республиканское бюро технической инвентаризации, Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404, Москва-1970.

24. Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений, СНиП 1.04.03-85, Часть II, Москва 1991.

25. СНиП 1.04.03-85\* Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть II (Разделы Д, Е, Ж, З (подразделы 1-2)).

26. Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки», Часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, г. Нижний Новгород. 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

27. Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки», Часть 2, Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации, г. Нижний Новгород. 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

28. Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Жилые дома», Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, прибыль предпринимателя, г. Нижний Новгород. 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

29. Приложение к изданиям КО – Инвест 2016 года серии «Справочник Оценщика» для условий строительства в Московской области, Россия. «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» М.: ООО КО «ИНВЕСТ». 2016.- 20с.;

30. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск №106, январь 2016г.

31. «Википедия» <https://ru.wikipedia.org> [Электронный ресурс];

32. Справочная информационная система «Яндекс. Карты» - <https://yandex.ru/maps> [Электронный ресурс];

Прочие источники и информации указаны по тексту настоящего отчета.

## **8 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

33. Копия Определения Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 08.04.2018г. по Делу №А81-6210/2018;

34. Копия Технического плана объекта незавершенного строительства от 12.01.2018г.
35. Копия Технического описания незавершенного строительством объекта, Муниципальное Казенное Учреждение Инвентаризации и оценки имущества Шурышкарского района Ямало-Ненецкого АО.
36. Копия Договора №140-М аренды земельного участка от 13.10.2014г., с Приложением №1;
37. Копия Договора переуступки права аренды земельного участка от 13.10.2014г. №140-М от 20.12.2016г. с Приложением №1 и №2;
38. Копия Справки Администрации МО Мужевское от 27 октября 2017г. №1568;
39. Копия Разрешения на строительство взамен ранее выданного № «RU 89505000»-«26» от 15.05.2015г. от 09.02.2017г. №89-RU89505310-11-2017;
40. Копия Градостроительного плана земельного участка №RU89505305-62-15 от 28.05.2015г.;
41. Копия Архитектурно-планировочного задания от 24 марта 2015г.
42. Копия Технических условий №23 от 26.03.2015г., ОАО «Ростелеком», Межрегиональный филиал «Урал».
43. Копия Технических условий для присоединения к электрическим сетям от 13.05.2015г., филиал АО «Ямалкоммунэнерго» в Шурышкарском районе.
44. Копия Технических условий на водоснабжение от 13.05.2015г., филиал АО «Ямалкоммунэнерго» в Шурышкарском районе.
45. Копия Технических условий на теплоснабжение от 13.05.2015г., филиал АО «Ямалкоммунэнерго» в Шурышкарском районе.
46. Копия Технических условий на канализацию от 07.04.2015г., Муниципальное предприятие муниципального образования Мужевское «Жилфонд».
47. Копия Проектной документации, «Пояснительная записка», Шифр:05/НИПИИ/15-ПЗ, «Многоквартирный жилой дом в с. Мужы, по ул. Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО», ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный архитектурно-строительный университет» НИПИИ, 2015 год.
48. Копия Проектной документации, «Архитектурные решения», Том №3, Книга №3, 05/НИПИИ/15-АР.3, «Многоквартирный жилой дом в с. Мужы, по ул. Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО», ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный архитектурно-строительный университет» НИПИИ, 2015 год.
49. Копия Проектной документации, «Конструктивные решения», Том №4, Книга №3, 05/НИПИИ/15-КР.3, «Многоквартирный жилой дом в с. Мужы, по ул. Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО», ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный архитектурно-строительный университет» НИПИИ, 2015 год.

## 9 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена информация о применяемых стандартах оценки, используемых при проведении оценки объекта оценки (п.8 ФСО №3).

### 9.1 Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

### 9.2 Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

### **9.3 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки**

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

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7.

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

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

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

ФСО-7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

### **9.4 Стандарты оценки саморегулируемой общественной организации:**

Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (РОО) 2015, предназначенный для оценки стоимости имущества в Российской Федерации и в других странах СНГ. Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р, как внутренний документ РОО.

#### **Общие стандарты**

- СНМД РОО 02-010-2014. Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. Основные положения;
- СНМД РОО 02-020-2014. Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, методических рекомендаций и правил РОО (В редакции 2015г).
- СНМД РОО 03-010-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков (Текст стандарта является идентичным тексту документа «Кодекс этики - членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское Общество Оценщиков». Принят Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 21.11.2013 г.).

#### **Стандарты оценки**

- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).
- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).
- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

- ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

## **10 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ <sup>8</sup>**

### **10.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: Права застройщика на объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921 и земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.

#### **10.1.1 Характеристика района расположения объекта оценки**

##### **Шурышкарский район Ямало-Ненецкого автономного округа.**



Шурышкарский район – муниципальное образование юго-западной части Ямало-Ненецкого автономного округа. На севере и востоке граничит с Приуральским районом, на юге - Ханты-Мансийским автономным округом, а на западе - с республикой Коми. Свою официальную историю ведет с 10 декабря 1930 года.

Площадь Шурышкарского района составляет 5 401 564 гектара, что выводит его на седьмое место по занимаемой территории среди остальных муниципалитетов Ямало-Ненецкого автономного округа. На этом обширном пространстве разместились 32 населенных пункта, которые входят в состав семи сельских поселений. Районный центр – село Мужы. Основано в 1840 году.

Богатая природа и разнообразие ландшафтов делает Шурышкарский район привлекательным для проживания и туризма. Шурышкарская земля – место, где бережно хранят многовековые культурные традиции коренных народов Севера. Парк-музей под открытым небом «Живун» единственный в своем роде. Гостям здесь всегда рады и готовы показать много нового и интересного об истории края. О культуре народа коми расскажут хранители и экспозиции музея «Коми-изба».

Главное богатство края – люди. Сегодня в районе проживает около 10 000 человек. Ханты, коми, русские, ненцы, татары, калмыки, украинцы и немцы – все они шурышкарцы и патриоты родной земли. Жизнь на Севере непроста, но другой доли шурышкарцы себе не представляют. При поддержке Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа строятся новые дома, школы, детские сады и больницы. При планировке предпочтение отдается многоэтажным зданиям в капитальном исполнении. Так облик крупных поселений все больше приобретает черты небольших и уютных городов.

Шурышкарский район считается одним из лидеров в индивидуальном строительстве. Желание земляков обустроить жизнь на своем участке местные власти всецело поддерживают. Приоритет – многодетным семьям. Всего 53 таких семей бесплатно получили в собственность земельные участки.

Новый импульс получила и коммунальная сфера. Глобальная перезагрузка коснулась, прежде всего, энергообъектов. Бесконечно ремонтировать старые не стали. Вместо этого в ряде поселений готовятся к сдаче новые дизельные электростанции. А новый отопительный сезон стартовал уже в модернизированных котельных.

Несмотря на суровые зимы местные сельхозпроизводители могут удивить своим урожаем. Горковский картофель уже стал звучным брендом. Но есть еще очень много культур, которые можно выращивать в тепличных условиях и в открытом грунте. Климат толкает фантазию местных аграриев в рациональное русло – и вот пустовавшие десятки лет покосы дали несколько десятков тонн сена. Это хорошее подспорье для производителей молочной продукции и серьезный шаг для района, которому отводят роль гаранта продовольственной безопасности всего автономного округа.

На предприятиях агропромышленного комплекса трудятся более пятисот человек, из которых 90 % составляют представители коренных народов Севера. Традиционно в районе занимаются рыболовством и оленеводством. Численность оленьего стада превышает 22 000 голов. Сколько живого серебра таятся в водах многочисленных рек и озер Шурышкарского района, сказать не берутся даже ученые. Однако всем известны названия самых ценных промысловых пород – муксун, нельма, сырок, ряпушка. Общий план на вылов рыбы по муниципальному образованию составляет порядка 1 200 тонн.

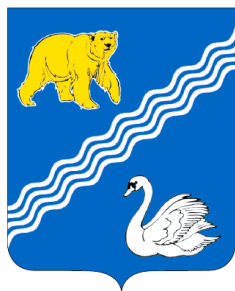
Шурышкарский район – единственный на территории Ямала, где ориентируются не на освоение недр, а на собственные ресурсы. При поддержке Правительства округа и личной заинтересованности губернатора Ямала Дмитрия Андреевича Артюхова, год народосбережения в Мужах дал свои результаты. Район развивается, демографическая ситуация улучшается, а шурышкарцы с оптимизмом смотрят в будущее.

Источник: <https://www.admmuji.ru/rayon/> {Электронный ресурс}

##### **Село Мужы, Шурышкарский район Ямало-Ненецкого автономного округа.**

<sup>8</sup> Составлен в соответствии с ФСО 3 п8ж





На живописном берегу реки Малая Обь раскинулось большое современное село Мужи (центр поселения Мужевское), село знаменательной судьбы и интересной истории, построенном среди болот и рек на удивительной, завораживающей своей красотой Ямальской природе. Первые люди пришли на эти места в 1-ом тысячелетии до нашей эры. Об этом свидетельствуют найденные кости древних животных, а также поселения эпохи средневековья Айпугор, Вотхатлсойм. Поселение Айпугор открыто и обследовано в 1961-1963 г.г. историко-этнографической экспедицией МГУ под руководством Л.П. Лашука. По керамике датируется 10-13 веком нашей эры. Первые письменные источники относятся к концу 18 века. Они свидетельствуют о том, что до заселения с. Мужи зырянами на этой территории жили ханты.

На 1 января 2008 года численность населения составляла 3 622 человека: русские- 982 , коми-1357 , ханты- 895, селькупы-4, манси-22, ненцы-85, прочие-277.

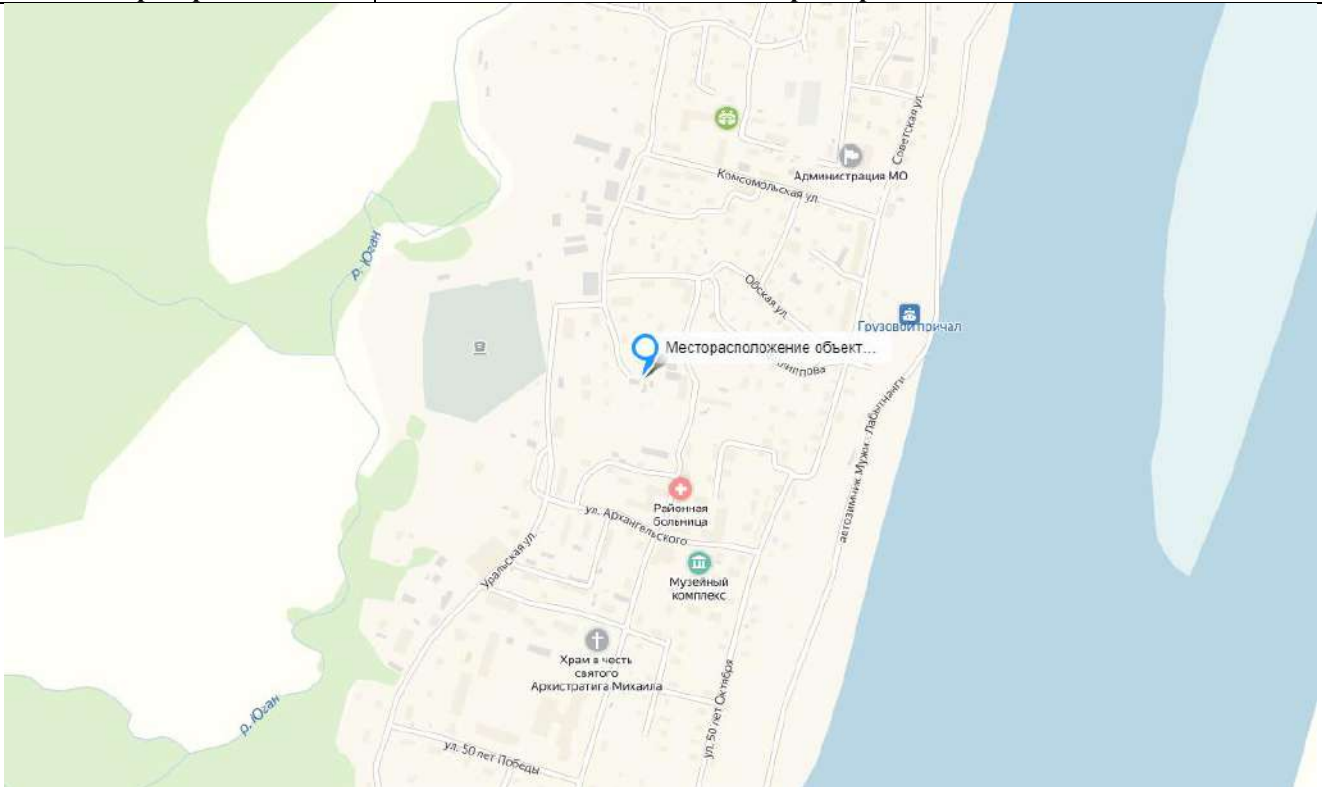
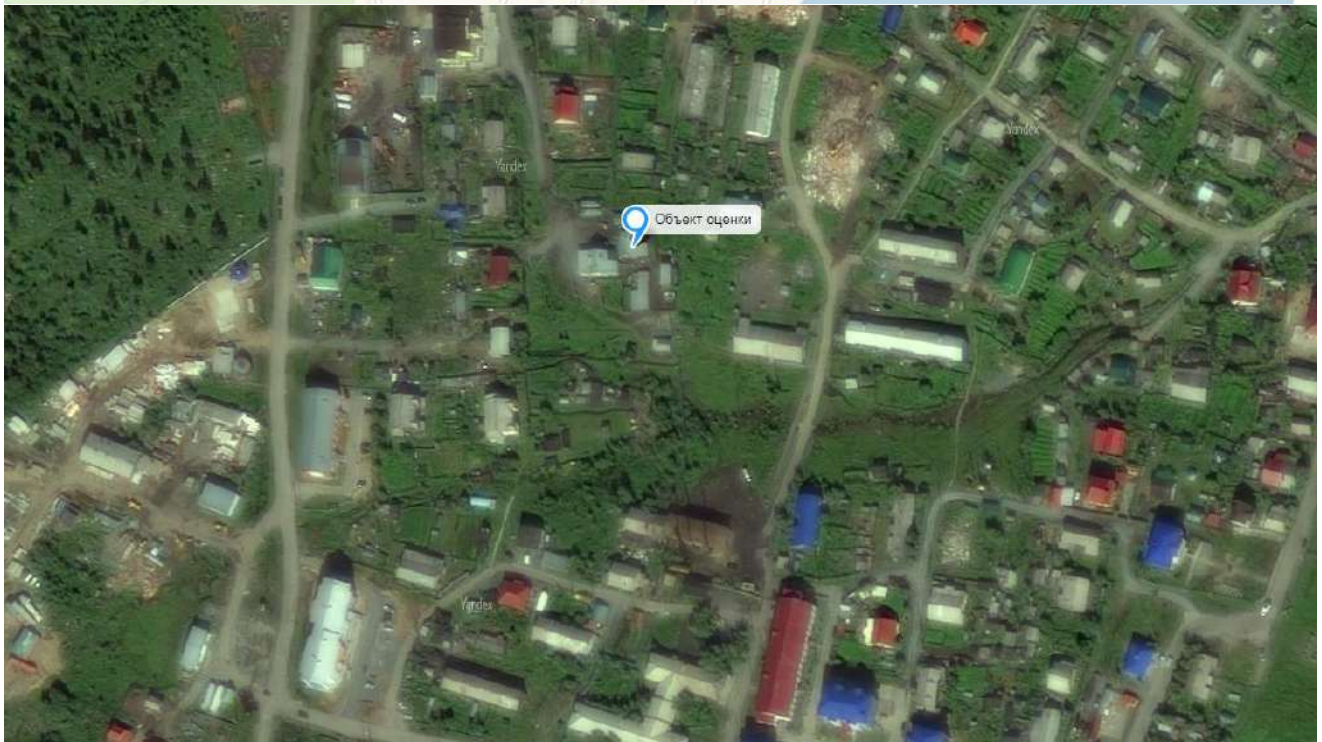
На 1 января 2013 года численность населения составляла 4002 человека.

Источник: <http://adm-muji.ru/istoriya-1.html> {Электронный ресурс}

Учитывая информацию, приведенную выше, населенный пункт местонахождение объекта оценки можно отнести к «Прочие населенные пункты». (согласно классификации, приведенной в подразделе 8.1 «Элемент сравнения – статус населенного пункта», издания Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки», Часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, г. Нижний Новгород. 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки», Часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, г. Нижний Новгород. 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки», Часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, г. Нижний Новгород. 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. стр. 80).

*Описание локального расположения объекта оценки*

Критерии	Характеристика
Преобладающая застройка района расположения объекта	Преимущественная застройка – жилые многоквартирные дома малой этажности, жилые дома малой этажности, объекты социально-бытового назначения.

Критерии	Характеристика
	  <p data-bbox="735 1771 933 1803">Фрагмент карты:</p> <p data-bbox="172 1803 1500 1854"><a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Afa875115f554f4098fc9867e7a1d69063f7eb1d9b4600d0486082d6025079037&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Afa875115f554f4098fc9867e7a1d69063f7eb1d9b4600d0486082d6025079037&amp;source=constructorLink</a> {Электронный ресурс}</p>



Критерии	Характеристика
	
Характеристика района расположения и ближайшего окружения	<p>Объект расположен внутри квартала относительно наиболее значимых улиц с интенсивным пешеходным и автомобильным трафиком – улица Истомина. Транспортная, социальная и инженерная инфраструктуры в районе расположения объекта оценки находятся на приемлемом уровне.</p> <p>Учитывая локальное расположение района внутри области, тип его преобладающей застройки, согласно классификации, представленной в подразделе 4.2.2 «Территориальные зоны в пределах города», издание Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки», Часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, г. Нижний Новгород, 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., стр. 54 можно охарактеризовать как «Окраины городов, промзоны».</p> <p>Местоположение объекта с точки зрения доступности посредством общественного и личного транспорта можно оценить на уровне среднего.</p>
Состояние окружающей среды	Чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на объект оценки выявлено не было

## 10.2 Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки и сведения о юридическом лице (реквизиты юридического лица)

<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<p><u>Вид права (на объект незавершенного строительства):</u> Собственность,</p> <p><u>Субъект(субъекты) права:</u> Общество с ограниченной ответственностью «"ПРАВИЛЬНОЕ И ЭКОНОМИЧНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ТЮМЕНИ"»; Сокращенное наименование: ООО «ПЭСТ»; ООО «ПЭСТ», ИНН 7204207398, КПП 720301001, ОГРН 1147232028800, Дата присвоения ОГРН: 16.06.2014г., место нахождения: 625013, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Пермякова, д. 1, офис 522</p> <p><u>Вид права (на земельный участок)</u> Право краткосрочной аренды на земельный участок. В соответствии с заданием на оценку, оценка объекта проводится без учета</p>
--	---

	существующих ограничений (обременении) прав. <i>Таким образом, при определении стоимости объекта оценки, с учетом предполагаемого использования результата оценки, учитывается право собственности на объект незавершенного строительства и право краткосрочной аренды на земельный участок, существующие ограничения (обременения) права не учитываются.</i>
<b>Балансовая стоимость объекта оценки</b>	Информация о балансовой стоимости объекта незавершенного строительства: Не предоставлена
<b>Перечень документов, используемых оценщиком</b>	<i>См. Раздел 8 настоящего Отчета</i>

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

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

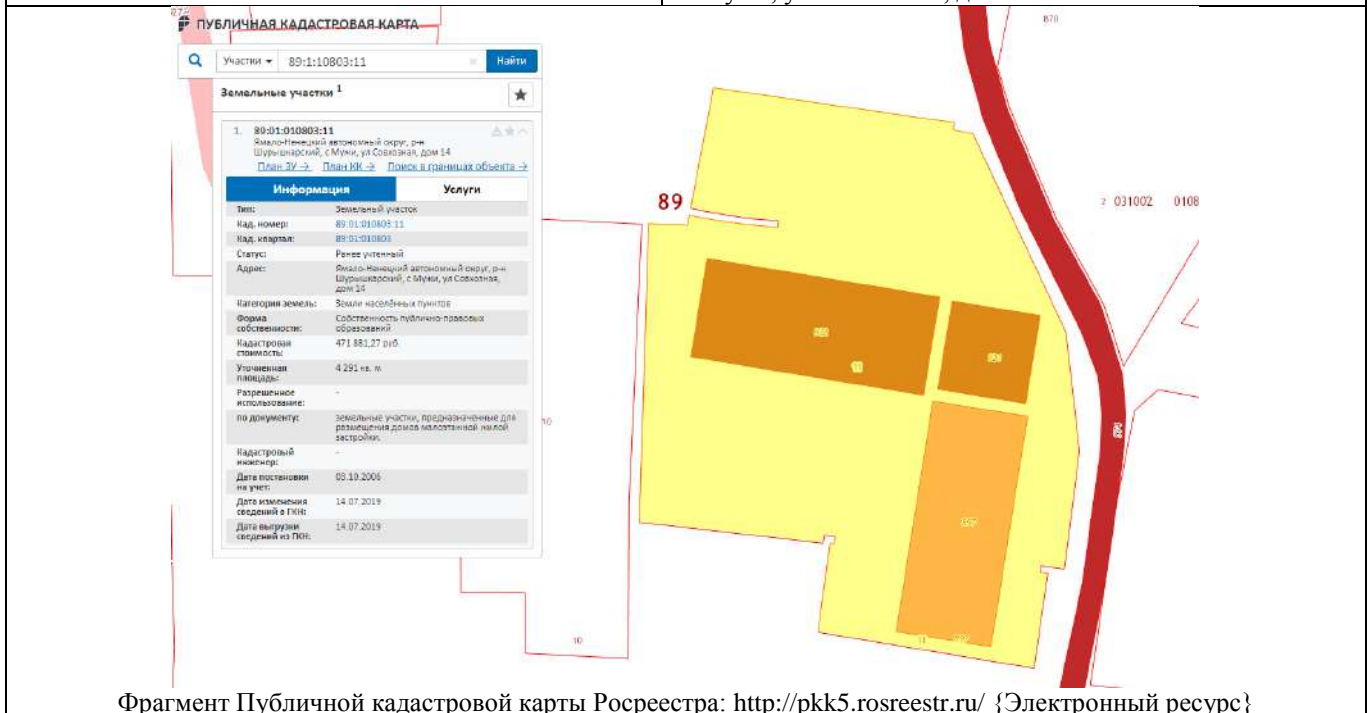
### 10.3 Физические свойства объекта оценки

**Таблица 10-1. Физические свойства части объекта оценки (ОКС)**

Показатель	Описание или характеристика показателя
<b>Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3»), общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921</b>	
<b>Вид объекта недвижимости</b>	<b>Объект незавершенного строительства</b>
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Год приостановки строительства	2017
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	415 (Источник информации: данные Портала Росреестр)
Строительный объем, м <sup>3</sup>	2550,71 (Источник информации: 39)
Площадь застройки, кв.м.	187 (Источник информации: 39)
Общая площадь квартир, кв.м.	116,73 (Источник информации: 39)
Площадь общего пользования, кв.м.	93,41 (Источник информации: 39)
Нежилые помещения, кв.м.	204,83 (Источник информации: 39)
Преобладающая высота этажа, м	3,26 (Источник информации: 48)
Этажность	3-этажный
Использование	Не используется
Функциональное назначение объекта, согласно классификации, приведенной в разделе 10 Отчета	Жилое назначение
Расположение здания относительно «красной линии»	Расположен внутри квартала ( <i>относительно наиболее значимых улиц с наиболее интенсивным пешеходным и автомобильным трафиком – улицы Истомина</i> )
Доступ к объекту	Свободный доступ
Тип парковки	Стихийная
Состояние отделки (по результатам визуального фотоматериалов)	Отделки нет
Степень готовности объекта незавершенного строительства	30% (Источник информации: 34)
Год капитального ремонта	-
Описание конструктивных элементов объекта оценки (материал, конструкция, отделка и прочее)	Здание – каркасное из сборных железобетонных элементов. Фундамент – ж/б сваи, столбчатый из сборных железобетонных подколонников. Наружные стены – газобетонные блоки, облицовка – кирпич. Междуэтажные перекрытия – ж/б плиты. Крыша – двускатная. (Источник информации: 39)

**Таблица 10-2. Физические свойства части объекта оценки (земельный участок)**

Показатель	Описание или характеристика показателя
<b>Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.</b>	
Кадастровый номер	89:01:010803:11
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки
Площадь, кв.м.	4291 (Источник информации: 36)
Кадастровая стоимость, руб.	471 881,27 (Источник информации: Данные Портала Росреестр)
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	109,97
Наличие инженерных коммуникаций	В границах участка имеются: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, горячее водоснабжение, слабые токи (радио, телефон)
Текущее использование объекта оценки	Текущее использование земельного участка соответствует разрешенному.
Топография земельного участка	Земельный участок имеет не правильную форму, приближенную к прямоугольной, ровный спланированный рельеф без значительных перепадов высот
Адрес (месторасположение) объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.





### Материалы фотофиксации





#### 10.4 Сведения об износе и устареваниях объекта недвижимости

**Износ** – многоаспектное понятие. В зависимости от сферы применения в него вкладывается различное смысловое содержание. Под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов.

Существует несколько методов расчета износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов.



**Основных метода два:**

- метод разбивки
- метод оставшегося срока экономической жизни (метод эффективного возраста).

Существует несколько методов расчета износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов. Наиболее часто используемый - метод разбивки. **Оценщик обладает всей необходимой информацией для определения износа данным методом.**

**Метод разбиения** предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный (моральный) износ и внешний (экономический) износ.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$I_{\%} = 1 - (1 - I_{\text{физ}\%}) * (1 - I_{\text{фун}\%}) * (1 - I_{\text{вн}\%})$$

где	$I_{\%}$	–	накопленный износ, %;
	$I_{\text{физ}\%}$	–	физический износ, %;
	$I_{\text{фун}\%}$	–	функциональный износ, %;
	$I_{\text{вн}\%}$	–	внешний износ, %.

**Физический износ** определяется суммированием величин физического износа отдельных конструктивных элементов здания (определен Оценщиком экспертно, на основании данных, предоставленных Заказчиком), взятых в пропорционально долевым зависимости от удельного веса элемента в общей стоимости здания.

**Устаревание** – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

**Функциональное устаревание** – потеря стоимости собственности, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначалась. Функциональное устаревание является результатом внутренних свойств объекта собственности и связано с такими факторами, как конструкционные недостатки, избыточные операционные издержки, и проявляется в устаревшей архитектуре здания, удобствах планировки, инженерном обеспечении и т.д.

**Внешнее (или экономическое) устаревание** – это снижение стоимости объекта недвижимости вследствие негативного изменения внешней среды. Существенными факторами, влияющими на величину внешнего износа, являются непосредственная близость к объектам, несущим потенциальную или реальную угрозу различного характера: предприятиям, очистным сооружениям, бензоколонкам, железнодорожным станциям, больницам, школам и пр. Кроме того, причинами внешнего износа могут выступать, например, действия (или бездействие) правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования, приводящие к снижению инвестиционной активности, и другие неблагоприятные изменения на рынке занятости, образования и т. д.

*Расчет общего (накопленного) износа объекта незавершенного строительства будет произведен в разделе 13.2 настоящего Отчета.*

**Вывод относительно инвестиционной привлекательности (ликвидности) объекта оценки:** Основываясь на характеристике предыдущих критериев, уровень инвестиционной привлекательности можно оценить на низком уровне, что, прежде всего, связано с местоположением объекта оценки.

## 11 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ<sup>9</sup>

### 11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

#### 11.1.1 Краткий анализ состояния экономики России на апрель 2019 года.

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

**В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос.** На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

**Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы.** Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

**Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года.** В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

**В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18.** Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

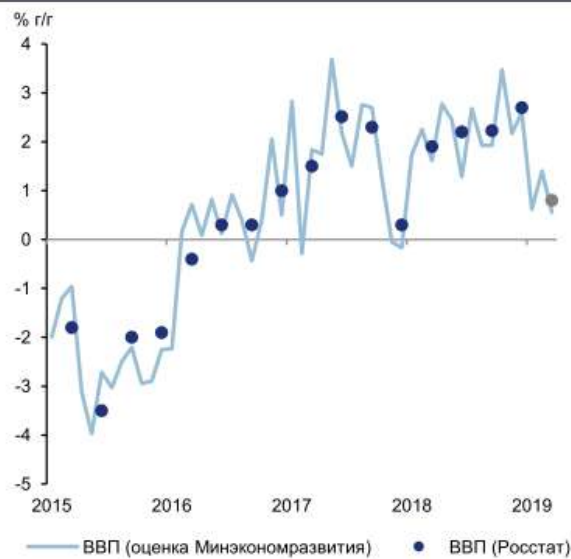
**Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками.** С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

**С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года.** Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

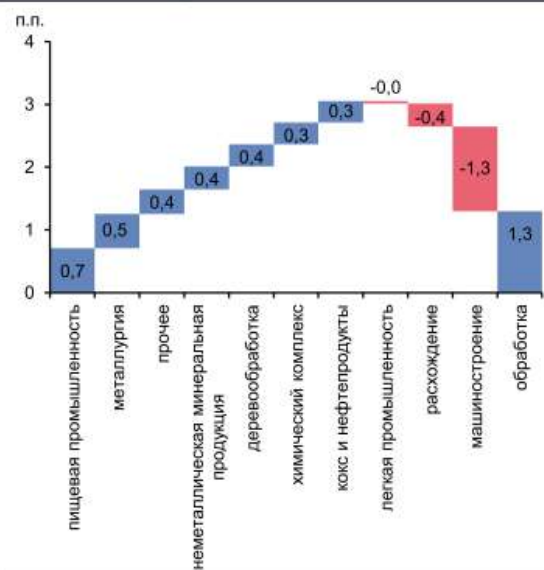
#### **Производственная активность**

**По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г.** На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основным положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г<sup>1</sup> в феврале и 0,6 % г/г в январе.

<sup>9</sup> Раздел составлен в соответствии с п.8з ФСО №3. п.11 ФСО №7

**Рис. 1. Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился**


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.  
1кв19 – оценка Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Большинство обрабатывающих отраслей в 1кв19 показали рост**


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Замедление роста промышленного производства в 1кв19 (до 2,1 % г/г после 2,7 % г/г в 4кв18) было обусловлено динамикой добывающих отраслей.**

Рост добычи полезных ископаемых в 1кв19 составил 4,7 % г/г после рекордных 7,2 % г/г в 4кв18. Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста.

Рост обрабатывающей промышленности по итогам января–марта несколько ускорился по сравнению с 4кв18 (до 1,3 % г/г с 0,9 % г/г), при этом его динамика в течение квартала характеризовалась существенной волатильностью. Как и в 2018 г., основной вклад в колебания выпуска вносили машиностроение и металлургия (так, в январе производство машиностроительной продукции продемонстрировало рекордный спад на 17,6 % г/г). Дополнительным источником волатильности в январе–марте стала динамика производства нефтепродуктов.

Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях – пищевом и химическом комплексе, деревообработке, производстве стройматериалов – продолжалось устойчивое увеличение выпуска. Совокупный вклад перечисленных отраслей в рост промышленного производства в 1кв19 составил 1,8 п.п. (в целом за 2018 г. – 1,9 п.п.).

**1кв19 характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности.** Композитный индекс PMI в январе–марте (в среднем – 54,1) сохранялся на уровнях, сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4кв18, 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1кв19 продолжало уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре–декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе–марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4кв18.

**Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывали на ее замедление в 1кв19.**

После увеличения на 4,1 % г/г в 4кв18 объем строительных работ в 1кв19 практически не изменился по отношению к соответствующему периоду прошлого года (+0,2 % г/г). Динамика спроса на машины и оборудование – как российского, так и зарубежного производства – в январе–марте оставалась слабой. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в 1кв19 оставался стабильным в абсолютном выражении, при этом его годовые темпы роста снизились до -5,0 % г/г с -3,8 % г/г в 4кв18. Выпуск отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе–марте продолжал расти невысокими темпами (+1,9 % г/г после 2,1 % г/г в 4кв18 и 11,0 % в целом за 2018 год). Позитивные тенденции наблюдались лишь в производстве стройматериалов, рост которого в январе–марте ускорился до 7,7 % г/г с 5,5 % г/г в 4кв18.

**Рынок труда**

**В 1кв19 годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года.**

Реальные заработные платы в январе выросли на 1,1 % г/г, а в феврале 2019 г. и, по предварительной оценке Росстата, в марте продемонстрировали нулевую динамику в годовом выражении. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат оценивается на уровне 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе, как и ожидалось, начал в целом соответствовать динамике заработных плат в прочих видах деятельности.

Сдерживающее влияние на динамику номинальных заработных плат в текущем году оказывали следующие факторы: переход от догоняющего роста в социальном секторе к поддерживающему соотношения, установленные Указом Президента Российской Федерации для отдельных категорий работников бюджетной сферы; меньший, чем в прошлом году, рост минимальной оплаты труда; отсутствие индексации заработных плат прочим бюджетникам с 1 января (предполагается ее проведение с 1 октября). Кроме того, темпы потребительской инфляции по итогам I квартала текущего года были выше, чем в течение соответствующего периода прошлого года (5,2 % г/г и 2,3 % г/г соответственно), что отразилось на реальных темпах роста заработных плат.

**Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте обновил исторический минимум – 4,6 % SA от рабочей силы в 1кв19.**

В 1кв19 наблюдалось снижение численности рабочей силы, которое происходило за счет как занятых, так и безработных. Сокращение численности занятого населения с исключением сезонного фактора в 1кв19 ускорилось и в абсолютном выражении составило -410,7 тыс. чел. SA за квартал после -129,6 тыс. чел. SA в 4кв18. Годовые темпы роста показателя перешли в отрицательную область после околонулевой динамики в 4кв18. Численность безработных в январе–марте продолжила снижение как в терминах последовательных приростов (-161,0 тыс. чел. SA в целом за квартал), так и по отношению к соответствующему периоду прошлого года (-6,0 % г/г). В результате опережающего сокращения численности безработных уровень безработицы в целом за квартал снизился до 4,6 % SA по сравнению с 4,7 % SA в 4кв18.

**Рост кредитного портфеля ускоряется преимущественно за счет розничного сегмента.**

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям с учетом вложений в корпоративные облигации в феврале увеличилась на 5,0 % г/г после 4,5 % г/г в январе и 4,3 % в целом за 2018 год. В структуре корпоративного кредитного портфеля рублевая задолженность начиная с декабря росла темпом выше 12 % г/г при сопоставимых темпах сокращения валютных кредитов.

### 11.1.2 Основные тенденции и выводы.

1. В апреле Федеральной службой государственной статистики была осуществлена вторая оценка ВВП за 2018 г. Согласно опубликованным данным объем ВВП России за 2018 г. составил в текущих ценах 103875,8 млрд. руб., индекс физического объема ВВП относительно 2017 г. был равен 102,3%. Опубликованные Минэкономразвития оценки ВВП показывают его рост в марте 2019 г. в размере 0,6% после 1,4% в феврале и 0,6% в январе по сравнению с аналогичными периодами предшествующего года. В I квартале 2019 г. наблюдается замедление роста ВВП до 0,8% по сравнению с аналогичным периодом предшествующего года.
2. В апреле годовая инфляция составила 5,17%, тогда как месяцем ранее была 5,25%. Данное снижение, тем не менее, не сказалось на величине продовольственной инфляции, которая, как и в марте, составила 5,9%. Некоторое снижение помесечных темпов роста цен по основным группам продовольственных товаров с 0,53% в марте до 0,43% в апреле на годовую величину продовольственной инфляции не повлияло.
3. Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом 2018 г. составил 99,9%, в I квартале 2019 г. – 100,7%. При этом индекс промышленного производства в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предшествующего года был равен 101,2%, в I квартале 2019 г. – 102,1%.
4. После повышения в декабре 2018 г. Банком России ключевой ставки процентные ставки по кредитам населению в январе-феврале 2019 г. среагировали ростом на 0,6-0,7 п.п. по отношению к декабрю 2018 г. Повышение ставок затронуло и ипотечные жилищные кредиты, средневзвешенная ставка по которым в марте составила 10,41%, увеличившись с декабрьского значения 9,66%.
5. В марте 2019 г. оборот розничной торговли несколько снизился, по сравнению с предыдущим месяцем, и в годовом выражении в сопоставимых ценах составил 101,6%, в том числе 101,4% оборот розничной торговли пищевой продукцией, включая напитки и табачные изделия, и 102,3% непродовольственными товарами.



6. Положение в России в мировом рейтинге по годовому уровню инфляции ухудшилось. Среди причин – повышение уровня НДС, динамика курса рубля, сезонность цен на некоторые категории товаров, динамика доходов населения.
7. В марте 2019 г. численность рабочей силы составляла 75,0 млн. человек, что на 1,1 млн. человек ниже, чем в соответствующем периоде 2018 г.
8. Уровень безработицы снизился до 4,7%, что на 0,3 п.п. ниже, чем в марте прошлого года. При этом численность зарегистрированных безработных составила 818 тыс. человек, что на 4,4% выше соответствующего периода прошлого года. Число вакансий в государственной службе занятости достигло 1,54 млн., таким образом, на каждые 100 вакансий приходилось 62,2 человек в статусе зарегистрированного в службе занятости безработного.
9. По предварительным оценкам Росстата среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций за март составила 45000 рублей, что в реальном выражении соответствует уровню зарплат марта прошлого года.
10. По оценкам Росстата, прирост высокопроизводительных рабочих мест за 2018 г. составил 13,9%, и их число достигло максимального за весь период оценки данного показателя значения 19,5 млн. рабочих мест.
11. В I квартале 2019 г. реальные располагаемые денежные доходы населения сократились на 2,3% относительно того же периода прошлого года, при этом реальный размер назначенных пенсий и реальная начисленная заработная плата практически не изменились и составили соответственно 100,7% и 100,4%.
12. В I квартале 2019 г. по сравнению с I кварталом 2018 г. в общем объеме денежных доходов населения увеличилась доля заработной платы работников организаций: с 42,1% до 43,6%.
13. В структуре использования денежных доходов населения в I квартале 2019 г. по сравнению с тем же периодом 2018 г. увеличилась доля доходов, потраченных на покупку товаров: с 61,8% до 64,2%.
14. Среднедушевые денежные доходы населения, заработная плата и пенсии снизились относительно величины прожиточного минимума в I квартале 2019 г. по сравнению с I кварталом 2018 г.
15. В I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом предшествующего года выросла доля субъективно бедного населения, оценивающего свое материальное положение как «плохое» и «очень плохое»: с 25,3% до 29,6%.
16. За I квартал 2019 г. естественная убыль населения России составила 106,6 тыс. человек. Эта динамика обусловлена существенным сокращением числа рождений и незначительным снижением смертности населения. Общий коэффициент рождаемости в январе-марте 2019 г. составил 9,8 промилле. Показатель смертности на 1000 населения снизился на 3% (12,8‰). Сокращение коэффициента обусловлено снижением смертности населения от всех причин, кроме болезней системы кровообращения, органов дыхания.
17. Льготную ипотеку под 6% годовых в 2018 г. получили 4,4 тыс. семей, в которых родились второй и последующие дети. За I квартал 2019 г. количество участников Программы выросло на 84% к декабрю предыдущего года, и достигло 8,2 тыс. семей. Совокупный объем кредитов, предоставленных Программой с февраля 2018 г. по март 2019 г. составляет 1/30 от заложенного на пять лет объема финансирования.
18. Количество временно пребывающих в России иностранных граждан в I квартале 2019 г. превысило аналогичные показатели последних двух лет, однако остается на 10% ниже докризисных значений. Численность трудовых мигрантов в России стабильна, однако доля формально легализованных на рынке труда среди них не растет, а платежи за патенты в региональные бюджеты даже несколько сократились по сравнению с прошлым годом.
19. Развитие регионов в первые месяцы 2019 г. было неустойчивым: почти в 30% из них снизился объем промышленного производства, в половине регионов продолжался спад жилищного строительства, позитивным трендом был только рост потребления в подавляющем большинстве регионов. Состояние региональных рынков труда не изменилось по сравнению

- с 2018 г. Наиболее проблемный тренд 2018 г. – сокращение численности занятых в малом и среднем предпринимательстве в 2/3 регионов.
20. Рост доходов бюджетов регионов в начале 2019 г. значителен и сопоставим с динамикой 2018 г., но основным драйвером был не рост трансфертов, а рост поступлений налога на прибыль и акцизов. Динамика расходов бюджетов регионов в первые месяцы 2019 г. отражает приоритеты федеральной политики – опережающий рост расходов на развитие инфраструктуры и на социальную защиту населения, но второй приоритет реализуется прежде всего в Москве.
  21. Доступность покупки жилья на первичном рынке в 2018 г. составила 2,8 лет, на вторичном 2,5 года – столько времени среднестатистической семье из трех человек нужно копить все свои доходы для покупки стандартного жилья площадью
  22. 54 кв.м. Срок накопления на жилье по сравнению с 2016 г. в среднем не изменился, при этом квартиры в новостройках за последние два года стали менее доступны (+0,2 года), а покупка вторичного жилья стала более доступной (-0,2 года накопления).
  23. В начале года в целом по Российской Федерации ЖКУ подорожали на 2,3% (март 2019 г. к декабрю 2018 г.). В том числе горячее водоснабжение стало дороже на 1,9%, отопление, холодное водоснабжение и водоотведение – на 1,6%. Максимальный рост тарифов на ЖКУ был отмечен в Новосибирской, Брянской областях и республике Коми.
  24. В сфере социального самочувствия в годовом измерении можно отметить некоторый сдвиг в сторону позитивных оценок перспектив развития экономики.
  25. Сопоставление сберегательной и кредитной форм финансового поведения показывает, что доля держателей существенных сбережений почти вчетверо уступает доле кредитополучателей. К наиболее благополучной группе, имеющей сбережения и при этом не имеющей кредитов, относится всего 22% респондентов.
  26. В то время как экономическое положение 42% занятых достаточно устойчиво, 15,6% работающего населения имеют значительные риски снижения уровня благосостояния.

Источник:

- <https://www.ranepa.ru/images/News/2019-07/08-07-2019-monitoring-94.pdf>
- <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/2019050701>
- <https://www.ranepa.ru/nauka-i-konsalting/strategii-i-doklady/bulletin>

## 11.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

### 11.2.1 Итоги социально-экономического развития муниципального образования Шурышкарский район за 1 квартал 2019г.

#### 1. Население

По данным статистики численность жителей района на 1 января 2019 года составила 9314 человек. По сравнению с 2017 годом она уменьшилась на 109 человек. За 2018 год в муниципальном образовании зарегистрировано 162 рождения, 93 смерти, таким образом, естественный прирост в Шурышкарском районе составил 69 человек, что на 37,3 % или 41 человек меньше аналогичного периода 2017 года (204 рождения и 94 смерти).

Естественный и механический прирост (убыль) населения территории влияют на естественное движение населения, зависят от целого ряда демографических и социальных факторов, выявление которых позволяет влиять на динамику численности постоянного населения.

Общая характеристика миграционной ситуации следующая: за 2018 год число граждан, прибывших по месту жительства, составило 277 человек, число выбывших – 457 человек. За счет внутренней миграции количество граждан РФ сократилось на 180 человек (без учета родившихся на территории).

По оперативным данным за 2018 год зарегистрирован 51 брак и 35 разводов. В сравнении с аналогичным периодом 2017 года наблюдается снижение количества регистрации браков на 15% и повышение расторжения браков на 66,7%.

#### 2. Промышленное производство

В Шурышкарском районе производственной деятельностью занимаются предприятия и индивидуальные предприниматели в сферах производства хлеба и хлебобулочных изделий, вылова, переработки рыбы и выпуска товарной пищевой продукции, заготовки древесины, издательской и полиграфической деятельности.

Существенная часть основных фондов пищевой промышленности относится к ЗАО «Горковский рыбозавод». В структуру рыбозавода входит четыре рыбоучастка: Горковский, Азовский, Лопхаринский и Шурышкарский, на территории которых осуществляется вылов и переработка рыбы.

В хлебопекарной отрасли осуществляют деятельность семь производителей (в аналогичном периоде прошлого года - восемь). Производство хлеба и хлебобулочных изделий определяется спросом населения, за 2018 год производство хлеба составило 573,55 тонны, что на 1,65 тн (0,28%) меньше прошлогоднего уровня.

Снижение производства хлеба на территории района связано с прекращением хозяйственной деятельности ИП Тояровой С.И. и ИП Тырлиной Е.Г.

Значительная часть хлебопродуктов реализуется населению напрямую через торговую сеть предприятий. За пределы района поставляется только рыбная продукция.

### **3. Агропромышленный комплекс**

Агропромышленный комплекс муниципального образования Шурышкарский район является одной из составляющих экономики района и основным источником жизнеобеспечения коренного населения. В силу естественных климатических условий сельское хозяйство района ориентировано, в первую очередь, на традиционные для района отрасли - оленеводство, рыболовство, растениеводство, сбор дикоросов.

Основной целью в сельском хозяйстве является сохранение и дальнейшее развитие приоритетных отраслей сельского хозяйства и рыбной отрасли района, повышение конкурентоспособности продукции агропромышленного комплекса района, расширение ассортимента товарной продукции, обеспечение гармоничного сочетания индустриального и традиционного уклада жизни коренных малочисленных народов Севера и повышение уровня продовольственной безопасности населения.

На территории Шурышкарского района свою деятельность осуществляют три хозяйства с различной организационно-правовой формой собственности, занимающиеся производством сельскохозяйственной продукции, и четыре крестьянско-фермерских хозяйства, занимающиеся разведением и откормом молодняка КРС, птицы, свиноводством, оленеводством, заготовкой дикоросов.

#### **3.1. Оленеводство**

Оленеводство является важнейшей отраслью сельского хозяйства муниципального образования Шурышкарский район. Развитие оленеводства остается главным условием сохранения традиционного образа жизни коренных малочисленных народов Севера и поддерживает остальные промыслы северных народов.

На территории муниципального образования оленеводством заняты 2 хозяйства (МСП «Мужевское», ООО «СП «Горковское»).

##### МСП «Мужевское»

Поголовье оленей по состоянию на 01.01.2019 года составляет 8 114 голов, по сравнению с началом отчетного 2018 года, естественная убыль оленей составила 29 голов, что составляет 0,35 % (на начало 2018 года - 8 143 голов).

##### ООО СП «Горковское»

Поголовье оленей по состоянию на 01.01.2019 года в ООО «СП «Горковское» составляет 5 231 голов, по сравнению с началом отчетного 2018 года, естественный прирост составил 604 голов, что составляет 13,1% (на начало 2018 года - 4 627 голов).

#### **3.2. Животноводство**

На территории муниципального образования животноводством занято 1 хозяйство - МСП «Мужевское».

##### МСП « Мужевское»

Среднегодовое поголовье КРС на 01.04.2019 года составляет 224 головы, в том числе коров 75 голов. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года общее поголовье КРС увеличилось на 1 голову. Валовой надой молока за I квартал 2019 года составляет 46 тонн (что на 8,2 тонн меньше, чем в аналогичный период 2018 года). Надой на фуражную корову уменьшился на 20,8 % по сравнению с I кварталом 2018 года и составляет 613 кг. По реализации молока также наблюдается снижение - 32 тонны (по итогам I квартала 2018 года было реализовано 44,9 тонн). На животноводство (молоко) предприятие получило субсидии на сумму 1 351 тыс. руб. Финансовый результат от реализации молока с субсидией составляет -747 тыс. руб., от реализации мяса КРС составляет 94 тыс. руб.

**Таблица 11-1. Сравнительная характеристика показателей по животноводству**

Показатели	Ед. изм.	МСП «Мужевское»	
		за I квартал 2018 года	за I квартал 2019 года
Поголовье КРС	гол.	223	224
<i>в том числе коров</i>	<i>гол.</i>	72	75
Валовой надой	тонн	54,2	46
Реализовано молока	тонн	44,9	32
Реализовано мяса КРС	тонн уб.в.	1,6	1,1
Субсидии, в том числе:	тыс.р.	2 329	1351
<i>на молоко</i>	<i>тыс.р.</i>	<i>1999</i>	<i>1351</i>
<i>на мясо КРС</i>	<i>тыс.р.</i>	<i>330</i>	-

#### 4. Жилищно-коммунальное хозяйство, транспорт, связь и эксплуатация дорог

Транспортная отрасль выполняет, прежде всего, социальную функцию. Инфраструктура транспорта представлена: водным (в летнее время) и наземным (в зимнее время) транспортом. Зимник функционирует с ноября - декабря по март-апрель и связывает районный центр со всеми поселениями района. По территории Шурышкарского района в зимний период проходит региональный зимник Лабытнанги-Мужи-Азовы-Теги, связывающий Ямало-Ненецкий автономный округ с Ханты-Мансийским автономным округом с выходом на федеральные дороги, а летом водный транспорт: метеоры на линии Берёзово – Салехард, судно А-145 на линии Салехард-Шурышкары-Мужи, теплоходы «КС» по межмуниципальным маршрутам: Мужы-Ямгорт-Овгорт, Мужы-Азовы-Горки-Лопхари, Мужы-Восяхово-Мужы и паромы Салехард-Мужы-Приобье.

В межсезонье пассажирские перевозки между населенными пунктами возможны только воздушным транспортом (вертолетный транспорт), а также в зимний период. Перевозки осуществляет авиакомпания «ЯМАЛ».

#### 5. Инвестиции

В рамках реализации мероприятий Адресной инвестиционной программы ЯНАО на 2019 год выделено 67 711 тыс.рублей бюджетных ассигнований, освоения в 1 квартале 2019 года не было (0% от утвержденного на год). Бюджетные ассигнования в 2019 году направлены на завершение строительства объекта «Реконструкция школы с.Горки Шурышкарского района, в том числе проектно-изыскательские работы», строительство объекта «Инженерное обеспечение и благоустройство территории группы жилых домов, расположенных по адресу: ЯНАО, с. Мужы, микрорайон Юганский» и выполнение проектно-изыскательских работ по объекту «Вертолетная площадка в с. Питляр, в том числе проектно-изыскательские работы».

В рамках реализации муниципальной программы «Обеспечение качественным жильем в муниципальном образовании Шурышкарский район на 2016-2021 годы», утверждено 15 864 тыс.рублей бюджетных ассигнований, освоение за 1 квартал 2019 года не было (0% от утвержденного на год).

Бюджетные ассигнования в 2019 году будут направлены на софинансирование мероприятий адресной инвестиционной программы ЯНАО, мероприятия по предоставлению социальных выплат молодым семьям, снос ветхого и аварийного жилищного фонда, обеспечение документами территориального планирования и документацией по планировке территорий муниципальных образований в Шурышкарском районе, выполнение работ по описанию местоположения границ территориальных зон, установленных Правилами землепользования и застройки муниципальных образований Шурышкарского района, в том числе по подпрограммам:

- Подпрограмма «Улучшение жилищных условий граждан, проживающих в Шурышкарском районе» утверждено 13 694 тыс.рублей бюджетных ассигнований, из них 3 476 тыс.рублей местный бюджет, 10 218 тыс.рублей окружной бюджет, освоение которых запланировано на 2 и 3 квартала 2019 года.



- В рамках мероприятий «Обеспечение жильем молодых семей» выдано одно свидетельство о праве на получение социальной выплаты на приобретение (строительство) жилья.

- В рамках мероприятий по предоставлению социальных выплат на приобретение жилья гражданам из числа коренных малочисленных народов Севера, свидетельств о праве на получение социальной выплаты на приобретение жилого помещения, не выдавалось.

- В рамках мероприятий «Обеспечение жильем ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей инвалидов, имеющих право на обеспечение жильем за счет средств федерального бюджета» выданы два свидетельства о праве на получение социальной выплаты на приобретение жилья.

- В рамках направления (подпрограмма) «Устойчивое развитие сельских территорий» Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013 – 2020 годы, свидетельства не выдавались.

- В рамках мероприятий по предоставлению социальных выплат на приобретение жилья реабилитированным лицам и лицам, признанным пострадавшими от политических репрессий, свидетельства не выдавались.

- В рамках мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда выкупы не производились и жилые помещения не предоставлялись.

- Подпрограмма «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства» утверждено 2 170 тыс.рублей бюджетных ассигнований, освоения в первом квартале не было.

Бюджетные ассигнования направлены на софинансирование бюджетных инвестиций Адресной инвестиционной программы ЯНАО на 2019 год, объектов «Реконструкция школы с.Горки Шурышкарского района, в том числе проектно-изыскательские работы», «Инженерное обеспечение и благоустройство территории группы жилых домов, расположенных по адресу: ЯНАО, с. Мужы, микрорайон Юганский». Так же в рамках подпрограммы выполняются работы по обеспечению документами территориального планирования и документацией по планировке территорий муниципальных образований в Шурышкарском районе и Выполнение работ по описанию местоположения границ территориальных зон, установленных Правилами землепользования и застройки муниципальных образований Шурышкарского района.

В рамках реализации муниципальной программы «Основные направления градостроительной политики Шурышкарского района на 2016-2021 годы» утверждено 110 838 000,00 рублей бюджетных ассигнований, освоение из которых составило 11 946,79 тыс.рублей (11% от утвержденного на текущий год) в том числе по подпрограммам:

- Подпрограмма «Обеспечение капитального ремонта объектов муниципальной собственности», утверждено 7 997 тыс.рублей бюджетных ассигнований, освоение из которых составило 10 тыс.рублей (0,1% от утвержденного на текущий год. Бюджетные средства направлены на проведение капитальных ремонтов объектов муниципальной собственности, в том числе: Капитальный ремонт "Интернат на 110 мест со спортивным комплексом в с. Овгорт", Капитальный ремонт МБОУ "Питлярская среднеобразовательная школа". Здание дошкольного отделения, Капитальный ремонт коровника в ЯНАО, Шурышкарский район, с.Мужы по ул.Уральская.

- Подпрограмма «Инвестиционная программа муниципального образования Шурышкарский район», утверждено 34 895 тыс.рублей, из них 27 731 тыс.рублей средства местного бюджета, 7 164 тыс.рублей субсидии из окружного бюджета, освоение которых составило 5 595,24 тыс.рублей (15,5% от утвержденного на текущий год), из них 4 776,87 тыс. рублей средства местного бюджета, 818,37 тыс.рублей субсидии из окружного бюджета. Бюджетные ассигнования окружного бюджета направлены на реализацию проекта «Модульный Дом культуры». Средства местного бюджета направлены на софинансирование объекта Адресной инвестиционной программы ЯНАО на 2019 год «Вертолетная площадка в с. Питляр, в том числе проектно-изыскательские работы» и софинансирование субсидий окружного бюджета, а так же на Обеспечение деятельности муниципального казенного учреждения "Служба заказчика муниципального образования Шурышкарский район".

- Подпрограмма «Обеспечение деятельности управления строительства и архитектуры Администрации муниципального образования Шурышкарский район» направлена на обеспечение деятельности управления строительства и архитектуры.

- Подпрограмма «Управление и распоряжение земельными ресурсами Шурышкарский район», утверждено 24 177 тыс.рублей, из них 4 203 тыс. рублей средства местного бюджета, 19 974 тыс.рублей субсидии из окружного бюджета, освоение которых запланировано на 2 полугодие 2019 года (0% от утвержденного на текущий год). Бюджетные ассигнования направлены на Проведение кадастровых работ по формированию земельных участков и постановка их на государственный кадастровый учет в рамках реализации Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ и Выполнение комплексных кадастровых работ в границах кадастрового квартала населенных пунктов расположенных в Шурышкарском районе Ямало-Ненецкого АО.

### 8.3. Занятость

За период с 1 января по 31 марта 2019 года в службу занятости населения за содействием в поиске подходящей работы обратилось 121 человек, что на 20,66 % больше числа обратившихся граждан за аналогичный период 2018 года (96 человек), сняты с учета в связи с трудоустройством 17 человек (за аналогичный период 2018 года сняты с учета в связи с трудоустройством 19 человек).

Официально признаны безработными в отчетном периоде 79 чел., что на 12,65 % меньше показателя аналогичного периода 2018 года (69 чел.).

На 31 марта 2019 года на регистрационном учете состоят 191 человек, что больше по сравнению с аналогичным периодом 2018 года на 11,51 % или на 22 человека (169 человек).

Уровень регистрируемой безработицы от численности экономически активного населения составил 3 %, что на 0,15 ниже аналогичного периода прошлого года (2,99 %). Коэффициент напряженности на рынке труда – 2,99 единиц.

Количество безработных граждан в разрезе по поселениям Шурышкарского района на 31 марта 2019 года:

**Таблица 11-2.**

№ п/п	Наименование сельских поселений района	Численность безработных граждан, состоящих на учёте, чел
1	Азовское с/п	3
2	Горковское с/п	23
3	Лопхаринское с/п	11
4	Мужевское с/п	66, из них - 12 Восяхово
5	Овгортское с/п	23, из них 5 - Ямгорт
6	Питлярское с/п	7
7	Шурышкарское с/п	15
	<b>Итого:</b>	<b>148</b>

## 9. Финансы

Доходная часть консолидированного бюджета муниципального образования за 1 квартал 2019 года исполнена в сумме 862 560 тыс. руб., при уточненных годовых назначениях, равных 3 930 193 тыс. руб. или на 22 %. Доходная часть бюджета муниципального образования аналогичного периода 2018 года исполнена на 14 %, так при плановом назначении 3 404 613 тыс. руб., исполнение составило 460 667 тыс. руб.

Бюджет муниципального района по доходам за 1 квартал 2019 года исполнен на 22 %, так при плановом назначении 3 901 407 тыс. руб., исполнение составило 857 405 тыс. руб. Основными источниками поступлений являются безвозмездные поступления, в общем объеме доходов их доля составляет 96 %, из них дотации составляют 591 369 тыс. руб., субвенции – 206 205 тыс. руб. и субсидии – 61 736 тыс. руб.

Расходная часть консолидированного бюджета муниципального образования за 1 квартал 2019 года исполнена в сумме 774 622 тыс. руб., при уточненных годовых назначениях в сумме 4 191 105 тыс. руб. или на 18% , в том числе расходная часть бюджета муниципального района исполнена в сумме 789 531 тыс. руб., при плане 4 035 242 тыс. руб., что составляет 20%.

Наибольший удельный вес в бюджете района составляют уточненные плановые значения по расходам на образование (39%), социальную сферу, таких как социальная политика (13%), национальная экономика (17%), культура и кинематография (7%) и жилищно-коммунальное хозяйство (9%).

По сравнению с отчетными данными за аналогичный период 2018 года расходная часть консолидированного бюджета исполнена 582 443 тыс. руб. или 17 % при уточненном плане 3 489 202 тыс. руб.

#### **10. Основные проблемы социально-экономического развития муниципального образования и предложения по решению выявленных проблем**

Основными проблемами социально-экономического развития муниципального образования остаются:

- слабо развитая инфраструктура;
- отсутствие дорог;
- инвестиционная непривлекательность;
- часть жилого фонда находится в ветхом состоянии;
- низкий уровень благоустройства жилищного фонда;
- высокая стоимость коммунальных услуг;
- отсутствие питьевой воды на территории муниципального образования Шурышкарский район;
- отсутствие полигонов твёрдых бытовых отходов в крупных населенных пунктах: Мужи, Горки, Шурышкары, Овгорт, Азовы, Восяхово, Питляр, Лопхари;
- нехватка спортивных сооружений;
- несоответствие зданий образовательных организаций современным требованиям к организации образовательного процесса и к обеспечению необходимого уровня комплексной безопасности;
- отсутствие современного больничного комплекса.

И все эти проблемы решаемы, строятся жилые дома, детские сады, школы и электростанции, улучшается инфраструктура.

Основными задачами развития района остаются:

- повышение уровня и качества жизни населения района;
- дальнейшее развитие экономики (увеличение объёмов производства в сельском хозяйстве, пищевой промышленности и других отраслях);
- привлечение инвестиций в экономику района;
- эффективное использование имеющихся ресурсов;
- развитие социальной сферы;
- активное участие в региональных и федеральных программах;
- активное жилищное строительство;
- капитальный ремонт объектов социальной сферы, многоквартирных домов;
- поддержка малого бизнеса;
- развитие туризма.

Источник: <https://www.admmuji.ru/file/nga77dq3r>.

*Приведенная выше информация об основных показателях социально-экономического развития Российской Федерации и Тюменской области не будет использована оценщиком в дальнейшем при расчете рыночной стоимости объекта оценки. Однако данная информация, по мнению оценщика, отражает уровень деловой активности в районе расположения объекта оценки, что помогает оценщику при выборе подходов и методов оценки.*

### 11.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: Права застройщика на объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921 и земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.

Рассматриваемое в рамках настоящей оценки имущество, является недвижимым имуществом (недвижимостью) в соответствии со ст.130 ГК РФ

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.

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся Объекты оценки
<b>Определение сегмента рынка, к которому относится рассматриваемый в рамках настоящей оценки объект капитального строительства</b>		
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рынок земельных участков</li> <li>• Рынок зданий и сооружений</li> <li>• Рынок встроенных помещений</li> <li>• Рынок предприятий, как имущественных комплексов</li> </ul>	Рынок зданий и сооружений
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Активный рынок недвижимости</li> <li>• Неактивный рынок недвижимости</li> </ul>	Неактивный рынок недвижимости
Степень готовности к эксплуатации	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рынок существующих объектов</li> <li>• Рынок нового строительства</li> <li>• Рынок незавершенного строительства</li> </ul>	Рынок незавершенного строительства
Этап строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Подготовительный период</li> <li>• Нулевой цикл</li> <li>• Наземная часть</li> <li>• Отделочные работы</li> </ul>	Наземная часть
Степень готовности	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Низкая (до 50%)</li> <li>• Средняя (50-70%)</li> <li>• Высокая (свыше 70%)</li> </ul>	Низкая
Назначение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты, таунхаусы).</li> <li>• Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).</li> <li>• Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).</li> <li>• Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).</li> <li>• Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)</li> </ul>	Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты, таунхаусы).
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рынок купли-продажи</li> <li>• Рынок аренды</li> <li>• Рынок ипотеки</li> <li>• Рынок вещных прав (доверительное управление)</li> </ul>	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Первичный рынок недвижимости</li> <li>• Вторичный рынок недвижимости</li> </ul>	Первичный рынок недвижимости



<b>Критерий сегментации рынка</b>	<b>Возможные сегменты рынка по критерию</b>	<b>Сегмент рынка, к которому относятся Объекты оценки</b>
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Уникальные объекты</li> <li>• Редкие объекты</li> <li>• Широко распространенные объекты</li> </ul>	Редкие объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Доходная недвижимость</li> <li>• Условно доходная недвижимость</li> <li>• Бездоходная недвижимость</li> </ul>	Условно доходная недвижимость
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.	Ямало-Ненецкий автономный округ, Шурышкарский район
<b>Определение сегмента рынка, к которому относится рассматриваемый в рамках настоящей оценки земельный участок</b>		
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рынок незастроенных земельных участков</li> <li>• Рынок зданий и сооружений</li> <li>• Рынок встроенных помещений</li> <li>• Рынок предприятий, как имущественных комплексов</li> </ul>	Рынок незастроенных земельных участков
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Активный рынок недвижимости</li> <li>• Неактивный рынок недвижимости</li> </ul>	Неактивный рынок недвижимости
Категория земель	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Земли населенных пунктов;</li> <li>• Земли промышленности;</li> <li>• Земли сельскохозяйственного назначения;</li> <li>• Земли особо охраняемых территорий</li> </ul>	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Под индустриальную застройку;</li> <li>• Под офисно-торговую застройку;</li> <li>• Под МЖС;</li> <li>• Под ИЖС;</li> <li>• Под объекты рекреации;</li> <li>• Под придорожный сервис</li> <li>• Для ведения личного подсобного хозяйства</li> </ul>	Под МЖС
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рынок купли-продажи</li> <li>• Рынок аренды</li> <li>• Рынок ипотеки</li> <li>• Рынок вещных прав (доверительное управление)</li> </ul>	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Первичный рынок недвижимости</li> <li>• Вторичный рынок недвижимости</li> </ul>	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Уникальные объекты</li> <li>• Редкие объекты</li> <li>• Широко распространенные объекты</li> </ul>	Редкие объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Доходная недвижимость</li> <li>• Условно доходная недвижимость</li> <li>• Бездоходная недвижимость</li> </ul>	Условно доходная недвижимость
<b>Определение географических границ рынка объектов оценки</b>		
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.	Ямало-Ненецкий автономный округ, Шурышкарский район

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки (часть из состава объекта оценки), определен как первичный рынок купли продажи незавершенных строительством объектов жилого назначения, с низкой степенью готовности, расположенных на территории Шурышкарского района Ямало-Ненецкого автономного округа.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений будет производиться оценщиком на основании информации о первичном рынке купли продажи незавершенных строительством объектов жилого назначения, с низкой степенью готовности, расположенных на территории Шурышкарского района Ямало-Ненецкого автономного округа.

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки (часть из состава объекта оценки), определен как вторичный рынок купли продажи земельных участков под МЖС (многоэтажная жилая застройка), расположенных на территории: Шурышкарского района Ямало-Ненецкого автономного округа.

Ввиду отсутствия фактических данных о ценах сделок и (или) предложений в связи с неразвитостью рынка недвижимости в Шурышкарском районе Ямало-Ненецкого автономного округа анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений будет производиться оценщиком на основании информации о продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства, расположенных на территории (за счет расширения географии поиска информации) г. Салехард, Ямало-Ненецкого автономного округа, как наиболее развитого из близлежащих регионов, с последующими корректировками.

### **11.3.1 Краткий анализ рынка недвижимости в с. Мужы Шурышкарского района Ямало-Ненецкого автономного округа по состоянию на дату оценки.**

#### **Структура рынка предложения к продаже (объекты незавершенного строительства многоквартирных жилых домов)**

По состоянию на дату оценки на рынке недвижимости с. Мужы Шурышкарского района Ямало-Ненецкого автономного округа не выявлено ни одного предложения к продаже объектов незавершенного строительства многоквартирного жилого дома. Рынок продажи данных объектов отсутствует.

#### **Структура рынка предложения к аренде (объекты незавершенного строительства многоквартирных жилых домов)**

Данный вид рынка не существует, так как не возможно сдавать в аренду не завершенный строительством объект недвижимости.

#### **Ценовая информация на рынке продажи (объекты незавершенного строительства многоквартирных жилых домов).**

Ценовая информация в открытых источниках информации отсутствует. Рынок не развит.

#### **Структура рынка предложения к продаже (земельные участки по МЖС (многоэтажная жилая застройка))**

По состоянию на дату оценки на рынке недвижимости с. Мужы Шурышкарского района Ямало-Ненецкого автономного округа не выявлено ни одного предложения к продаже земельных участков под МЖС. Предложения к продаже земельных участков других видов разрешенного использования также не выявлены. Рынок продажи данных объектов отсутствует.

#### **Структура рынка предложения к аренде (объекты незавершенного строительства многоквартирных жилых домов)**

Данный вид рынка не существует, так как не возможно сдавать в аренду не завершенный строительством объект недвижимости.

#### **Ценовая информация на рынке продажи (земельные участки по МЖС (многоэтажная жилая застройка)).**

Ценовая информация в открытых источниках информации отсутствует. Рынок не развит.

На дату оценки в открытых источниках информации размещено всего 4 предложения на продажу, из них 2 квартиры, одна жилая комната и один жилой дом.

### **11.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.**

В соответствии с выводами НЭИ, расчет рыночной ставки стоимости объектов оценки произведен исходя из вида их фактического использования.

По результатам анализа сегмента рынка, к которому отнесено имущество, рассматриваемое в рамках настоящей оценки (часть объекта оценки) - первичный рынок купли продажи незавершенных строительством объектов жилого назначения, с низкой степенью готовности, расположенных на территории Шурышкарского района Ямало-Ненецкого автономного округа, Оценщиком сделан вывод, о том, что на дату оценки

рынок купли-продажи объектов, сопоставимых с рассматриваемым в рамках настоящей оценки, практически отсутствует.

Информация о сделках носит закрытый характер.

Расширение территории исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением рассматриваемого объекта, так же не дало результатов.















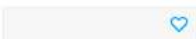
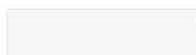
Учитывая что рынок земельных участков под МЖС в с. Мужы Шурышкарского района Ямало-Ненецкого автономного округа не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, оценщик расширил территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

В соответствии с п. 11б ФСО № 7, если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.















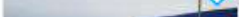
Для составления представления о тенденциях, сложившихся на рынке недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки (часть объекта оценки), в период, предшествующий дате оценки, Оценщиком изучены доступные фактические данные о ценах сделок и (или) предложений, публикуемых в открытых источниках информации, таких как: <https://www.avito.ru> и др.















Ввиду отсутствия фактических данных о ценах сделок и (или) предложений в связи с неразвитостью рынка недвижимости в с. Мужы Шурышкарском районе Ямало-Ненецкого автономного округа анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений будет производиться оценщиком на основании информации о продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства, расположенных на территории (за счет расширения географии поиска информации) г. Салехард, Ямало-Ненецкого автономного округа, как наиболее развитого из близлежащих регионов, с последующими корректировками.










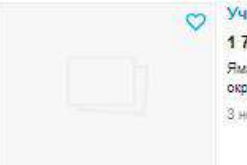




Для анализа цен предложений продажи земельных участков под жилищное использование были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте рынка недвижимости (земельные участки под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)). В итоге были проанализирован рынок продаж на участки под ИЖС в г. Салехард, Ямало-Ненецкого автономного округа на дату оценки. В результате анализа выявлено: Общий объем предложения к продаже земельных участков под ИЖС: 62 предложения (объявления на продажу на сайте [avito.ru](https://www.avito.ru)):

 <p>Участок 6 сот. (ИЖС) 3 100 000 ₽ ... Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, 3-я Береговая улица, 23 16 часов назад</p>	 <p>Участок 5.5 сот. (ИЖС) 2 500 000 ₽ ... Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, улица Богдана Кнунянца Агентство 2 дня назад</p>
 <p>Участок 7 сот. (ИЖС) 1 200 000 ₽ ... ДНТ Север, Салехард, Ямало-Ненецкий автономный округ, Еловая улица, 370 Агентство 21 час назад</p>	 <p>Участок 7 сот. (ИЖС) 4 500 000 ₽ ... ул Канева 8 4 дня назад</p>
 <p>Участок 6 сот. (ИЖС) 3 300 000 ₽ ... Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, перуулок Кольцова 23 часа назад</p>	 <p>Участок 6 сот. (ИЖС) 2 300 000 ₽ ... Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, микрорайон Богдана Кнунянца 6 дней назад</p>
 <p>Участок 7 сот. (ИЖС) 800 000 ₽ ... ДНТ, Салехард, Ямало-Ненецкий автономный округ, Север 1 день назад</p>	 <p>Участок 7 сот. (ИЖС) 900 000 ₽ ... Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, ДНТ Север 8 дней назад</p>
 <p>Участок 7 сот. (ИЖС) 500 000 ₽ ... Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, ДНТ Север 1 день назад</p>	 <p>Участок 6 сот. (ИЖС) 780 000 ₽ ... ул Гаражная 102 (Зотделение) 1 неделю назад</p>
 <p>Распределительное устройство ВРУ <b>Промисл</b> Вводно-распределительные устройства ВРУ с завода. Доставка по РФ. Гарантия 3 года! Адрес и телефон vo74.ru</p>	 <p>Участок 7.7 сот. (ИЖС) 8 000 000 ₽ ... ул. Броднева, 60 «А» 1 неделю назад</p>
 <p>Участок 6 сот. (ИЖС) 2 000 000 ₽ ... Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, улица Горького, 5 2 дня назад</p>	 <p>Участок 6 сот. (ИЖС) 2 300 000 ₽ ... Салехард 1 неделю назад</p>
 <p>Участок 5.5 сот. (ИЖС) 2 500 000 ₽ ...</p>	 <p>Участок 7 сот. (ИЖС) 400 000 ₽ ...</p>










	<p><b>Участок 7 сот. (ИЖС)</b>  <b>400 000 Р</b> ...                  ДНТ, Салехард, Ямало-Ненецкий автономный округ, Север                  1 неделю назад</p>		<p><b>Участок 7 сот. (ИЖС)</b>  <b>500 000 Р</b> ...                  СНТ Север, ул. Ягельная                  1 неделю назад</p>
	<p><b>Участок 8.5 сот. (ИЖС)</b>  <b>4 500 000 Р</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, улица Канева                  1 неделю назад</p>		<p><b>Участок 6 сот. (ИЖС)</b>  <b>400 000 Р</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард                  1 неделю назад</p>
	<p><b>Участок 7 га (ИЖС)</b>  <b>1 000 000 Р</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, ДНТ Север                  1 неделю назад</p>		<p><b>Участок 12 сот. (ИЖС)</b>  <b>1 500 000 Р</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, С. Т. Надежда, 5-й Лесной проезд                  1 неделю назад</p>
	<p><b>Участок 6 сот. (ИЖС)</b>  <b>2 500 000 Р</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Обдорская улица                  Агентство                  1 неделю назад</p>		<p><b>Участок 8.5 сот. (ИЖС)</b>  <b>1 500 000 Р</b> ...                  удача1                  1 неделю назад</p>
	<p><b>Участок 9 сот. (ИЖС)</b>  <b>3 100 000 Р</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, улица Горького, 16                  1 неделю назад</p>		<p><b>Участок 7 сот. (ИЖС)</b>  <b>4 000 000 Р</b> ...                  Восточная 9                  2 недели назад</p>
	<p><b>Участок 4.6 сот. (ИЖС)</b>  <b>2 900 000 Р</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард                  1 неделю назад</p>		<p><b>Участок 6 сот. (ИЖС)</b>  <b>850 000 Р</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, городской округ Салехард                  2 недели назад</p>
	<p><b>Участок 7 сот. (ИЖС)</b>  <b>750 000 Р</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард                  1 неделю назад</p>		<p><b>Участок 6 сот. (ИЖС)</b>  <b>2 600 000 Р</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, 2-й Первомайский микрорайон, 71                  2 недели назад</p>
	<p><b>Участок 7 сот. (ИЖС)</b>  <b>500 000 Р</b> ...</p>		

	<p><b>Участок 8.4 сот. (ИЖС)</b>  <b>1 500 000 ₽</b> ...                      Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, микрорайон Удача                      2 недели назад</p>		<p><b>Участок 12 сот. (ИЖС)</b>  <b>3 200 000 ₽</b> ...                      Салехард                      Агентство                      2 недели назад</p>
	<p><b>Участок 6.3 сот. (ИЖС)</b>  <b>2 100 000 ₽</b> ...                      Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Железнодорожная улица                      2 недели назад</p>		<p><b>Участок 7 сот. (ИЖС)</b>  <b>400 000 ₽</b> ...                      Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард                      2 недели назад</p>
	<p><b>Участок 6 сот. (ИЖС)</b>  <b>1 330 000 ₽</b> ...                      Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, микрорайон Брусничный                      2 недели назад</p>		<p><b>Участок 6 сот. (ИЖС)</b>  <b>1 550 000 ₽</b> ...                      Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, улица Энтузиастов                      2 недели назад</p>
	<p><b>Участок 8.2 сот. (ИЖС)</b>  <b>2 500 000 ₽</b> ...                      Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Обдорская улица, 71                      2 недели назад</p>		<p><b>Участок 7 сот. (ИЖС)</b>  <b>550 000 ₽</b> ...                      Северная часть, УДАЧА 2 участок №8 478                      2 недели назад</p>
	<p><b>Участок 7 сот. (ИЖС)</b>  <b>450 000 ₽</b> ...                      Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, С. Т. Надежда, 5-й Лесной проезд                      2 недели назад</p>		<p><b>Участок 5.2 сот. (ИЖС)</b>  <b>420 000 ₽</b> ...                      ДНТ «Надежда»                      2 недели назад</p>
	<p><b>Участок 7 сот. (ИЖС)</b>  <b>700 000 ₽</b> ...                      Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, С. Т. Надежда, 5-й Лесной проезд                      2 недели назад</p>		<p><b>Участок 7.6 сот. (ИЖС)</b>  <b>1 800 000 ₽</b> ...                      Салехард, мкр. Удача, Казачья улица                      2 недели назад</p>
	<p><b>Участок 5.7 сот. (ИЖС)</b>  <b>1 500 000 ₽</b> ...                      Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, микрорайон Брусничный                      2 недели назад</p>		<p><b>Участок 6 сот. (ИЖС)</b>  <b>8 000 ₽</b> ...                      Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, улица Гаврюшина, 22                      2 недели назад</p>

	<p><b>Участок 13 сот. (ИЖС)</b>  <b>8 000 000 ₽</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард,                  улица Уфан                  2 недели назад</p>		<p><b>Участок 10 сот. (ИЖС)</b>  <b>700 000 ₽</b> ...                  АКСАРКА                  3 недели назад</p>
	<p><b>Участок 7.5 сот. (ИЖС)</b>  <b>1 750 000 ₽</b> ...                  Сенькина д 33                  2 недели назад</p>		<p><b>Участок 5.8 сот. (ИЖС)</b>  <b>2 500 000 ₽</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард                  3 недели назад</p>
	<p><b>Участок 7 сот. (ИЖС)</b>  <b>700 000 ₽</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард                  3 недели назад</p>		<p><b>Участок 5.5 сот. (ИЖС)</b>  <b>3 000 000 ₽</b> ↓ ...                  салекард                  3 недели назад</p>
	<p><b>Участок 5 сот. (ИЖС)</b>  <b>2 700 000 ₽</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард                  3 недели назад</p>		<p><b>Участок 14 сот. (ИЖС)</b>  <b>7 000 000 ₽</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард,                  ДНТ Север, Тополиная улица                  3 недели назад</p>
	<p><b>Участок 6.8 сот. (ИЖС)</b>  <b>3 000 000 ₽</b> ...                  Салехард, Ямало-Ненецкий автономный округ,                  улица Мирюгина                  3 недели назад</p>		<p><b>Участок 5 сот. (ИЖС)</b>  <b>1 790 000 ₽</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, городской                  округ Салехард                  3 недели назад</p>
	<p><b>Участок 6 сот. (ИЖС)</b>  <b>1 450 000 ₽</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард                  3 недели назад</p>		<p><b>Участок 14.4 сот. (ИЖС)</b>  <b>800 000 ₽</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард                  3 недели назад</p>
	<p><b>Участок 6 сот. (ИЖС)</b>  <b>2 200 000 ₽</b> ...                  Солнечный мкр, 32                  3 недели назад</p>		<p><b>Участок 12 сот. (ИЖС)</b>  <b>4 500 000 ₽</b> ...                  Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард,                  микрорайон Солнечный, 1                  3 недели назад</p>



	<p>Участок 6 сот. (ИЖС) 5 300 000 ₽ ...</p> <p>Салехард, Ямало-Ненецкий автономный округ, улица Энтузиастов 3 недели назад</p>
	<p>Участок 7 сот. (ИЖС) 3 500 000 ₽ ...</p> <p>Салехард, Ямало-Ненецкий автономный округ, Набережная улица, 16 3 недели назад</p>
	<p>Участок 7 сот. (ИЖС) 450 000 ₽ ...</p> <p>Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Песочная улица 3 недели назад</p>
	<p>Участок 7 сот. (ИЖС) 430 000 ₽ ...</p> <p>Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, С. Т. Надежда, 15-й Лесной проезд 3 недели назад</p>
	<p>Участок 7 сот. (ИЖС) 3 500 000 ₽ ...</p> <p>Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард 3 недели назад</p>
	<p>Участок 6.3 сот. (ИЖС) 2 000 000 ₽ ...</p> <p>ул Обдорская 18 23 июня 17:24</p>
	<p>Участок 3 сот. (ИЖС) 1 500 000 ₽ ...</p> <p>Салехард, Ямало-Ненецкий автономный округ, Северная улица 22 июня 20:41</p>

Среднегеометрическое значение стоимости 1 кв.м. земельного участка из выборки (56 объявления) 2255,36 руб., минимальное значение стоимости 1 кв.м. земельного участка – 555,55 руб., максимальное значение стоимости 1 кв.м. земельного участка – 11 428,57 руб.

Проблема дефицита свободных земель под многоэтажную и коммерческую застройку в Ямало-Ненецкого автономного округа решается за счет смены целевого назначения земель и реорганизации бывших промзон, расположенных недалеко от центра города и основных транспортных магистралей, а также земель сельскохозяйственного использования микрорайонов на окраинах города.

Говоря о принципах ценообразования, надо отметить, что цена каждого конкретного участка земли определяется индивидуально в зависимости от множества характеристик: местоположения, удаленности от города, ландшафта и рельефа местности, наличия коммуникаций, категории земельного участка и перспективности его использования, загруженности трассы и т.д.

Стоимость участка определяется не только местоположением, но и разрешенным использованием участка. Чем большую свободу пользования и распоряжения предоставляет участок своему собственнику, тем большей привлекательностью он обладает и, соответственно, имеет большую стоимость.



Данные о ценах предложений по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства расположенных на территории: г. Салехард, Ямало-Ненецкого автономного округа на дату оценки, наиболее сопоставимыми с объектом оценки (часть из состава объекта оценки) представлены в таблице ниже.

**Таблица 11-3**

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения)	10.07.2019	06.07.2019	03.07.2019	05.07.2019
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вариант разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Местоположение	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, улица Горького, 16	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Железнодорожная улица, уч.№3	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, мкр. Удача, Казачья улица	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Обдорская улица, 71
Площадь земельного участка, кв.м.	900	630	760	820
Наличие коммуникаций на участке	электроснабжение имеется; водоснабжение имеется; канализация имеется; газоснабжения нет	электроснабжение имеется; водоснабжения нет; канализации нет; газоснабжения нет	электроснабжения нет; водоснабжения нет; канализации нет; газоснабжения нет	электроснабжение имеется; водоснабжение имеется; канализации нет; газоснабжение имеется
Цена предложения, руб.	3100000	2100000	1800000	2500000
Цена предложения, руб./кв.м.	3444,44	3333,33	2368,42	3048,78
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1527129850">https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1527129850</a>	<a href="https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_6.3_sot._izhs_1272524893">https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_6.3_sot._izhs_1272524893</a>	<a href="https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_7.6_sot._izhs_1164423366">https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_7.6_sot._izhs_1164423366</a>	<a href="https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_sot._izhs_1780412266">https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_sot._izhs_1780412266</a>

Анализ фактических данных о ценах предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки (часть из состава объекта оценки), показывает, что цена предложения 1 кв. м сопоставимых объектов (земельные участки с вариантом разрешенного использования – ИЖС), расположенных на территории: г. Салехард, Ямало-Ненецкого автономного округа может находиться в диапазоне от 2368,42 руб./кв. м до 3444,44 руб./кв. м. (до внесения корректировок).

### **11.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов**

В данном разделе оценщиком приводится обоснование значений основных ценообразующих факторов, выявленных Оценщиком, в ходе проведенного анализа рынка и оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

#### **Сегмент рынка земельных участков**

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

Вторая группа – социальные и демографические факторы (численность и плотность населения и др.)

Третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли (правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне)

Четвертая группа- факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды(местоположения):

Среди основных факторов стоимости для земельных участков можно выделить:

- Правовой статус (право собственности/право аренды);
- Местоположение;
- Категория земель и вид разрешенного использования земельного участка;
- Конфигурация земельного участка;
- Размер площади;
- Обременения и ограничения по возводимому объекту (по строительному объему и или площади);
- Технические условия подключения к объектам инженерной инфраструктуры.

Все выше перечисленные факторы формируют потенциальные доходы и затраты инвестора от реализации строительного проекта на земельном участке. Основной стоимостной характеристикой для рынка земельных участков, находящихся в частной собственности, является цена предложения. Ключевым ценообразующим фактором для земли является стоимость недвижимости, разрешенного к возведению на земельном участке и себестоимость строительства.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков:

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Цена сделки определяется составом передаваемых 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.

При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Данный фактор может быть рассчитан с помощью данных «Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки», Часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, г. Нижний Новгород. 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., раздел 8 «Передаваемые имущественные права», подраздел 8.1 «Элемент сравнения - передаваемые имущественные права» стр. 170, табл. 12, стр. 72.

**Таблица 12 (продолжение)**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под МЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Скриншот источника [27].

**Таблица 11-4. Матрица корректирующих коэффициентов на передаваемые имущественные права для земельных участков**

Цены земельных участков под МЖС		Объект-аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
Объект оценки	собственность	1	1,16	1,27
	долгосрочная аренда	0,86	1	1,09
	краткосрочная аренда	0,79	0,92	1

**Условия финансирования.** К типичным условиям сделки следует отнести сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, это сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

**Условия продажи.** Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.



Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

**Условия рынка (изменение цен между датами сделки и оценки).** Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

Типичный срок экспозиции определен на основании: **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

**Таблица 11-5. Типичные сроки экспозиции**

Тип недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции, мес.
Земельные участки	Крупные	более 15 га	11
	Средние	1,1-1,5 га	6
	Небольшие	до 1 га	3
<b>Коммерческая недвижимость</b>			
Встроенные помещения	Крупные	более 500 кв.м.	9
	Средние	151-500 кв.м.	5
	Небольшие	до 150 кв.м.	3
Здания	-	более 3000 кв.м.	10
	-	1001-3000 кв.м.	5
	-	до 1000 кв.м.	3
	-	50-100 кв.м.	4
	-	до 50 кв.м.	3

**Условия рынка (скидки к ценам предложений – фактор торга).** Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторгования первоначальной цены предложения.

Скидка на торг при определении стоимости земельного участка определяется в настоящем отчете при помощи издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки», Часть 2, Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации, г. Нижний Новгород. 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., раздел 12 «Влияние условий продажи на цены сделок, скидки на торг» стр. 251, табл. 139.

### 12.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

#### 12.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 139

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

Скриншот источника [27]

Для выбора значения фактора торга для земельного участка приведем классификацию из издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки», Часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, г. Нижний Новгород. 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., раздел 4 «Сегментация рынка земельных участков» подраздел 4. 1 «Сегментация по категориям и видам разрешенного использования», стр. 42-46.

**Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования**

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэровокзалов	ВРИ 3,9,10,11, 13
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	ВРИ 5,6,7,17

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения.	ВРИ 15
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов. Земельные участки общежитий.	ВРИ 1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	ВРИ 2,4

Скриншот источника [26]

Как видно из информации приведенной выше оцениваемый земельный участок относится к классу: земельные участки под МЖС

Таким образом, влияние фактора торга на величину рыночной стоимости может находиться в диапазоне от 15% до 17,9%, среднее значение составит 16,4%.

**Функциональное назначение земельного участка** - является одним из ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости земельных участков. Зачастую, ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения, оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых, в данном районе, более развит.

Влияние данного фактора будет учтено с помощью «Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки», Часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, г. Нижний Новгород. 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., раздел 10.1 «Элемент сравнения – функциональное назначение земельного участка», стр. 196-219, Таблица 99.



**Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 500 тыс. человек**

Таблица 99

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

Скриншот источника [27]

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

Числовые значения данного параметра могут быть выявлены в ходе консультаций со специалистами агентств недвижимости конкретного исследуемого населенного пункта, либо проведением парного сравнительного анализа продаж.

**Статус населенного пункта.**

Для начала приведем классификацию территориальных зон с помощью данных «Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки», Часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, г. Нижний Новгород. 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., раздел 8 «Характеристики населенного пункта, в котором находится объект», подраздел 8.1 «Элемент сравнения – статус населенного пункта», стр.80, табл. 14.

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

Таблица 6

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

Скриншот источника [26]

Данный фактор может быть рассчитан с помощью данных «Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки», Часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, г. Нижний Новгород. 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., раздел 8 «Характеристики населенного пункта, в котором находится объект», подраздел 8.1 «Элемент сравнения – статус населенного пункта», стр. 81, табл. 14-19.

**Значения территориальных коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51
<b>Под объекты рекреации</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,78	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,55

81

Таблица 18

жилая застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	<b>1,00</b>	1,25	1,41	1,67	2,08
	II	0,80	<b>1,00</b>	1,13	1,33	1,67
	III	0,71	0,89	<b>1,00</b>	1,18	1,48
	IV	0,60	0,75	0,85	<b>1,00</b>	1,25
	V	0,48	0,60	0,68	0,80	<b>1,00</b>

Скриншот источника [26].

**Наличие коммуникаций.** Корректировка по элементам сравнения фактора стоимости «наличие коммуникаций в границах участка» основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта оценки. В результате анализа рынка было выявлено, что в объявлениях о продаже земельных участков частные лица (собственники недвижимости) и агентства недвижимости указывают наличие или отсут-

ствие коммуникаций. Влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости факта наличия подведенных коммуникаций (количественный состав коммуникаций) выражается следующим образом - дороже те объекты, которые обеспечены коммуникациями.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Фактор стоимости	Вид разрешенного использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Наличие водоснабжения	2%	2%	1%	4%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие канализации	2%	2%	1%	0%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие теплоснабжения	2%	1%	1%	0%	2%	2%	2%	1%	3%	3%
Наличие газоснабжения	2%	3%	0%	3%	1%	2%	0%	1%	4%	1%
Наличие электроснабжения	2%	4%	3%	6%	3%	2%	3%	3%	4%	3%

Данные значения определены оценщиком согласно данным исследования Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП «ГУИОН») (Аккредитация Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Санкт-Петербургу на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории Санкт-Петербурга (РН-И № 000153 от 10.05.2006); Аккредитация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории Ленинградской области (Приказ Управления от 20 марта 2011 г. № П/037; Свидетельство СРО Некоммерческое партнерство по содействию развитию инженерной изыскательской деятельности «Изыскатели Санкт-Петербурга и Северо-Запада» о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0063.03-2010-7840335245-И-017 от 11.12.2015; Свидетельство СРО НП «Объединение проектировщиков» о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 03 апреля 2012 года № 0178.03-2010-7840335245-И-031; Государственная лицензия на осуществление геодезической деятельности № 78-02806Г от 26.09.2011; Аккредитация Межрегиональной саморегулируемой организации профессиональных арбитражных управляющих на осуществление оценочной деятельности (Приказ МСО ПАУ от 21.03.2011 №160) «Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельного участка», представленного на сайте: <http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf>, для определения степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка был проведен экспертный опрос, в котором приняли участие представители следующих организаций:

№	Организация	ФИО	Должность
1	ООО «ЦЭОС»	Альберг Борис Робертович	Менеджер, оценщик
2	ООО «ЦЭОС»	Речкина Татьяна Александровна	Ведущий специалист, оценщик
3	ООО «ЦЭОС»	Бойко Андрей Юрьевич	Генеральный директор
4	ООО «АРИН»	Попова Инна Николаевна	Руководитель отдела оценки
5	GVA Sawyer	Фадеев Владислав Юрьевич	Руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга
6	ЗАО «Агентство Бекар»	Белоусова Олеся Сергеевна	Руководитель проектов отдела оценки
7	ООО «АФК-аудит»	Калинин Александр Сергеевич	Руководитель департамента методологического и аналитического обеспечения
8	«Deloitte & Touche»	Дмитриев Сергей Юрьевич	Менеджер
9	ООО "ЕВРОАКТИВ"	Севастьянова Евгения Владимировна	Генеральный директор



Земельные участки сгруппированы в 10 видов разрешенного использования (в соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.07 № 39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»):

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества;
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
10. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Согласно сегментации приведенной выше оцениваемый земельный участок относится к сегменту рынка земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной застройки.

#### Общая площадь (фактор масштаба).

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

Данный фактор может быть рассчитан с помощью данных «Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки», Часть 2, Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации, г. Нижний Новгород. 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., раздел 9 «Физические характеристики объекта», подраздел 9.1. «Элемент сравнения – Общая площадь (фактор масштаба)», стр. 97, табл. 36

Таблица 36

Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Скриншот источника [27]

Другие факторы и характеристики, существенно влияющие, на стоимость оцениваемого объекта не установлены.

Если по дополнительным факторам не отмечено различие между сопоставляемыми объектами, то в качестве корректирующего коэффициента принимается его среднее значение.

**Анализ основных факторов, влияющие на спрос, предложение и цены объектов незавершенного строительства.**

В связи с отсутствием рынка купли-продажи объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки (часть из состава объекта оцени), Оценщику не представилось возможным выявить основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

**В общем случае, можно выделить следующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены незавершенных строительством объектов недвижимости:**

- 1) коэффициент готовности – соотношение выполняемого объема работ к общему объему работ по объекту.
- 2) наличие выкупленных мощностей на тепловую и электрическую энергию для ввода объекта в эксплуатацию.
- 3) период консервации, техническое и физическое состояние объекта;
- 4) период проведения ремонтных работ.

*Другие факторы и характеристики, существенно влияющие, на стоимость оцениваемого объекта не установлены.*

#### **11.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости:**

- Сегмент рынка, к которому относится объект оценки, неактивен;

На основании проведенного анализа рынка недвижимости сегмента, к которому относится объект оценки, можно сделать следующие заключения:

- динамика рынка – снижающаяся;
- спрос – низкий;
- предложение – ограниченное количество;
- объем продаж – низкий;
- емкость рынка – снижается ввиду снижения платежеспособности населения;
- мотивации покупателей – сохранить покупательную способность собственного капитала;
- мотивация продавцов – пополнить бюджет;
- срок экспозиции – более 1 года;
- колебания цен на рынке оцениваемого объекта – высокие.

## 12 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

**Наиболее эффективное использование** (далее НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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.

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

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

### 12.1 Анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения

*Земельный участок расположен по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, Шурышкарский район, с. Мужы.*

Использование земельного участка как свободного в настоящем случае не рационально, поскольку в данной зоне незастроенный земельный участок не способен приносить экономическую выгоду. Вариант использования земельного участка как свободного в рамках настоящей оценки не рассматривается.

### Анализ земельного участка с существующими улучшениями с учетом возможностей их развития

#### Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

#### Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование	Является ли использование законным или есть разумная вероятность	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование

	рациональным и вероятным?	того, что можно получить юридический документ на право использования?		финансово осуществимым?
Жилые здания и помещения	+	+	+	+
Коммерческое назначение	-	-	-	-
Промышленное назначение	-	-	-	-
Социально-культурного назначения	-	-	-	-

### Вывод по тестированию НЭИ:

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

## 12.2 Анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития

Рассмотрим каждый из четырех критериев выбора НЭИ.

**Законодательная разрешенность.** По результатам предыдущего анализа земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения, установлено, что законодательно разрешенными вариантами использования земельного участка, на котором расположен объект оценки является:

- Для размещения торговых объектов;
- Для размещения объектов складского назначения;
- Для размещения объектов социального обслуживания населения;
- Для размещения объектов бытового обслуживания населения;
- Для размещения объектов дорожного сервиса, предназначенных для обслуживания легкового автотранспорта, относящихся к V классу опасности по санитарной классификации, с соблюдением нормативной санитарно-защитной зоны.

Принимая во внимание, что по состоянию на дату оценки фактическое использование земельного участка соответствует разрешенному, а также результаты, полученные при проведении предыдущего анализа, оценщик делает вывод, что текущее использование земельного участка с имеющимися улучшениями соответствуют критерию «Законодательная разрешенность».

**Физическая возможность и экономическая целесообразность.** Для определения соответствия земельного участка с имеющимися улучшениями критериям физической возможности и экономической целесообразности проведем метод качественного анализа<sup>10</sup>.

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

Метод качественного анализа включает:

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

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

Таблица расчета наиболее эффективного варианта использования оцениваемого объекта представлена в таблице ниже:

<sup>10</sup> Иванов Е. Н., Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости»



**Расчет физически возможного и экономически целесообразного варианта использования методом качественного анализа**

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
<b>Объект производственного назначения</b>				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения		2		
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние		2		
Местоположение	1			
Суммарный балл	1	8	0	4
Итого		13		
<b>Объект коммунально-складского назначения</b>				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения		2		
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние		2		
Местоположение	1			
Суммарный балл	1	8	0	4
Итого		13		
<b>Объект инженерно-технического обеспечения</b>				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения		2		
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние		2		
Местоположение	1			
Суммарный балл	1	8	0	4
Итого		13		
<b>Объект обслуживания автомобильного транспорта</b>				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения		2		
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние		2		
Местоположение	1			
Суммарный балл	1	8	0	4
Итого		13		
<b>Автостоянка транспорта открытая; Автостоянка транспорта закрытая; Автостоянка боксового типа закрытая</b>				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения		2		
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние		2		
Местоположение	1			
Суммарный балл	1	8	0	4
Итого		13		
<b>Объект общественного питания</b>				
Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность	1			
Наличие инженерных систем	1			
Общее физическое состояние	1			
Местоположение	1			
Суммарный балл	6	0	0	0
Итого		6		
<b>Объект торгово-офисного назначения</b>				
Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность	1			
Наличие инженерных систем	1			
Общее физическое состояние	1			

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Местоположение	1			
Суммарный балл	6	0	0	0
Итого	6			
<b>Объект жилого назначения</b>				
Общая площадь				4
Объемно-планировочные решения				4
Транспортная доступность				4
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние		2		
Местоположение				4
Суммарный балл	0	2	0	20
Итого	22			

Таким образом, по результатам качественного анализа установлено, что использование земельного участка с имеющимися улучшениями физически возможно и экономически целесообразно.

**Вывод критерию «Максимальная эффективность»:** Принимая во внимание, данные, полученные Оценщиком по анализу предыдущих критериев, установлено, что текущее использование с имеющимися улучшениями является максимально эффективным.

**Общий вывод по анализу НЭИ:**

В настоящем отчете, согласно проведенному анализу, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет его использование по прямому фактическому использованию.

### 13 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ <sup>11</sup>

#### 13.1 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Затратный подход**

В рамках данной оценки Оценщик сделал мотивированный выбор в пользу затратного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки. Ниже приведены причины, подтверждающие обоснованность данного выбора.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

У оценщика имеется информация о стоимости понесенных затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, а также информация относительно технического состояния объекта оценки.

Это позволяет применить метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода при определении рыночной стоимости незавершенного строительством здания, рассматриваемого в рамках данной оценки.

#### **Сравнительный подход**

Согласно п. 22 ФСО №7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

*На основании анализа рынка объекта оценки (раздел 10 настоящего Отчета), Оценщик выяснил, что по состоянию на дату оценки на первичном рынке купли продажи незавершенных строительством объектов жилого назначения, с низкой степенью готовности, расположенных на территории Ямало-Ненецкий автономный округ, Шурьышкарский район, с. Мужы в зоне застройки объектами, сопоставимыми по назначению, с метом расположения объекта оценки, не было представлено ни одного объекта.*

<sup>11</sup> Раздел составлен в соответствии с ФСО 1 пп.12-19

Таким образом, ввиду практической невозможности подобрать информацию по продажам схожих объектов незавершённого строительства на открытом рынке, Оценщик не может применить ни один из методов сравнительного подхода при расчете рыночной стоимости Объекта Оценки.

#### Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

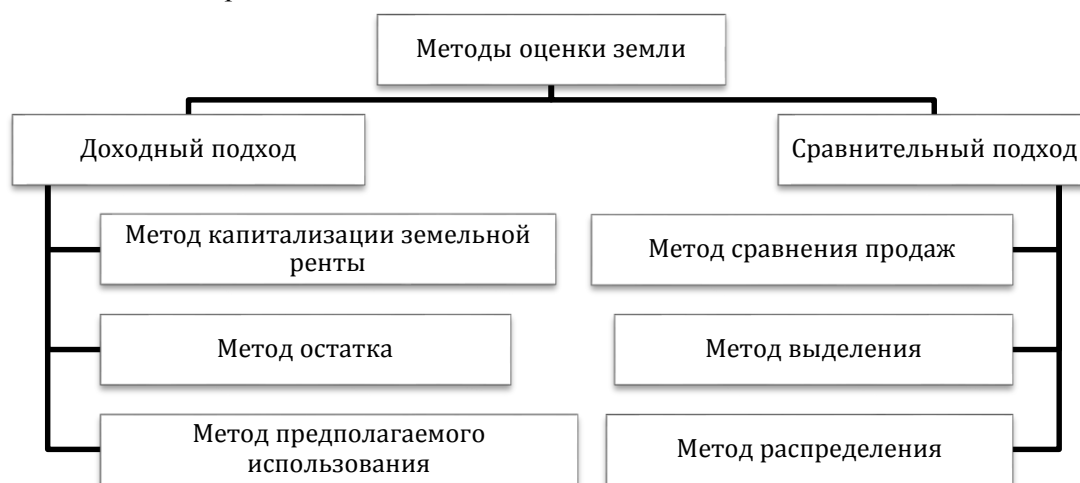
На момент проведения оценки Оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Таким образом, Оценщик не может применить ни один из методов доходного подхода при расчете рыночной стоимости Объекта Оценки.

**Вывод: Учитывая недостаток рыночной информации Оценщику представляется единственно возможным использовать метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки.**

#### Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов для определения стоимости прав на земельный участок

В настоящее время рыночная стоимость земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р (ред. от 31.07.2002г.).

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



#### Методы оценки земли

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

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

В части оценки земли на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования.

**Метод капитализации земельной ренты** – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- Определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;



- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

**Вывод:** Для выполнения расчетов методом капитализации земельной ренты необходимо располагать информацией о прогнозируемых доходах, полученных от оцениваемого земельного участка.

В данном случае указанное условие не выполняется, поскольку по результатам анализа рынка, не установлено достаточное количество предложений о сдаче в аренду аналогичных земельных участков, в связи с чем, отсутствует возможность определения земельной ренты.

**Метод остатка** – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

**Метод предполагаемого использования** – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

**Вывод:** метод предполагаемого использования в данном случае не может быть применен, поскольку по состоянию на дату оценки, отсутствует возможность определения дохода, который земельные участки смогут приносить в будущем, а также связанные с ними расходы.

**Затратный подход** - Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п. 18 ФСО № 1).

Применительно к оценке земельных участков затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особенных затрат на создание. Элементы затратного подхода, в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка, могут использоваться при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод выделения, метод распределения). Однако в рамках настоящего отчета стоимость прав на земельный участок определяется отдельно, без учета улучшений на нем.

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

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

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

В части оценки земли на сравнительном подходе основаны: метод выделения, метод распределения и метод сравнения продаж.

**Метод выделения** – применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

- Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

- Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

**Вывод:** В данном случае, метод выделения не применяется, поскольку на рынке купли продажи земельных участков выявлено достаточное количество предложений по продаже сопоставимых земельных участков, что дает возможность применить метод сравнения продаж.

**Метод распределения** – применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Вывод:** В данном случае, оценщику не представляется возможным применить метод распределения, поскольку по состоянию на дату оценки, данных, достаточных для определения наиболее вероятной доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости не достаточно.

**Метод сравнения продаж** – применяется для оценки как застроенных, так и не застроенных земельных участков.

Условие применения метода:

- Наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
- При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

**Вывод:** применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости земельного участка исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичными объектами или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом).

Данный метод 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. В процессе настоящей оценки рыночная стоимость прав на земельный участок может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

**Вывод:** Таким образом, учитывая все особенности сегмента рынка к которому принадлежит земельный участок, рассматриваемый в рамках настоящей оценки, а также учитывая выводы сделанные оценщиком о применимости методов оценки, целесообразно применять метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода при расчете рыночной стоимости земельного участка.

### 13.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки

**Определение рыночной стоимости методом сравнительной единицы в рамках затратного подхода объекта незавершенного строительства.**

Согласно п. 24 г ФСО №7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
2. Определение прибыли предпринимателя;
3. Определение износа и устареваний;
4. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
5. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный Оценщиком не производился, в соответствии с заданием на оценку.

В процессе настоящей Оценки величина затрат на воспроизводство (замещение) улучшений (рассматриваемого в рамках настоящей оценки незавершенного строительством здания) определяется методом сравнительной единицы.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 кв.м полезной площади, 1м<sup>3</sup> строительного объема, 1п.м., км и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта. Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$C = C_{in} \times N \times K_1 \times \dots \times K_n,$$

где:

$C_{in}$  - стоимость единицы потребительских свойств;

$N$  - количество единиц потребительских свойств на объекте;

$K_n$  – корректирующие коэффициенты.

В результате корректировки стоимости типового объекта на физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения  $C_{in}$  используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

Зачастую данный метод базируется на использовании изданий серии «Справочник оценщика» «Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г., для условий строительства в Московской области» компании ООО «Ко-Инвест».

Представленная в справочниках информация предназначена для использования при определении стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов, а также величины физического и функционального износа. Данные справочники могут быть также использованы при определении стоимости строительства на ранних стадиях инвестиционного процесса, при определении предполагаемой стоимости строительства на этапе подготовки к подрядным торгам, при расчетах затрат, необходимых для проведения всех видов ремонтных работ, при оценке объектов недвижимости.



При подготовке справочников использованы проектно-сметные материалы по типовым и индивидуальным проектам зданий, средние показатели затрат на привязку типовых проектов, укрупненные показатели стоимости строительства, а также результаты расчетов индексов цен в строительстве.

Данные справочники сгруппированы по назначению объектов недвижимости (Общественные здания, Жилые здания, Промышленные здания, Складские здания и сооружения и Сооружения городской инфраструктуры). В справочниках предусмотрена группировка по отраслям народного хозяйства или по видам зданий и сооружений.

По каждому из зданий-аналогов в справочнике содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения для базового региона (Московской области). Единицей измерения может выступать  $1\text{ м}^2$ ,  $1\text{ м}^3$  или иной проектный параметр. Показатели приведены на единицу измерения по сооружениям – в целом в рублях, по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях, и в процентах.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81 35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в текущие цены производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ. При актуализации показателей учтены положения о нормах накладных расходов и сметной прибыли, указанные в письмах Минрегиона России № 29630 ВК/19 от 26.11.2012 г. и Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 2536 ИП/12/ГС от 27.11.2012 г. (предыдущее издание 2011 года учитывает положения писем Минрегиона РФ № 3757-КК/08 от 21.02.2011, № 6056-ИП/08 от 17.03.2011). Стоимостные показатели зданий учитывают стоимость всего комплекса строительно-монтажных работ, включая монтаж внутренних инженерных систем от/до точек ввода/выпуска, монтаж и стоимость типового инженерного оборудования (в соответствии с данными в показателях), учитываемые главой 2 «Основные объекты строительства». При производстве работ в особых условиях к показателям стоимости следует применять коэффициенты, приводимые в таблице Коэффициенты на условия производства работ. Коэффициенты определены по типам конструктивных систем и применяются к итогу стоимости по объекту. Применение коэффициентов должно быть обосновано условиями строительства (проектом).

В справочных показателях стоимости УЧТЕН следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ — в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов;
- в) усредненная величина доначислений к стоимости (**Пспр**) от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты 1, 7–10, 12 глав сводного сметного расчета, а также непредвиденные работы и затраты:
  - предварительная планировка площадки строительства и очистка от мусора территории застройки;
  - благоустройство прилегающей территории в пределах участка, предусмотренного нормами проектирования (за исключением затрат на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных раздела «Элементы благоустройства»);
  - временные здания и сооружения;
  - дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время;
  - затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;
  - средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;
  - затраты на проведение пусконаладочных работ;
  - содержание службы заказчика. Строительный контроль;
  - проектные работы;
  - изыскательские работы;
  - авторский надзор;

В справочных показателях стоимости НЕ УЧТЕН ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также (или) выплата земельного налога (аренды) в период проектирования и строительства;

- возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
- затраты по отводу земельного участка, выдаче архитектурно-планировочного задания и выделению красных линий застройки;
- затраты, связанные оплатой работ (услуг), выполняемых коммунальными и эксплуатационными организациями, по выдаче исходных данных на проектирование, технических условий и требований на присоединение проектируемых объектов к инженерным сетям и коммуникациям общего пользования, а также по проведению необходимых согласований проектных решений;
- затраты на реализацию природоохранных мероприятий и компенсационных выплат;
- компенсация стоимости сносимых (переносимых) строений и насаждений (выкупная цена), принадлежащих организациям и (или) физическим лицам, а также убытков, причиненных собственнику земельного участка и (или) жилого помещения его изъятием либо временным занятием;
- и т.д.

В справочниках не учтен налог на добавленную стоимость.

Все здания-аналоги и сооружения в справочнике разделены на 17 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях. Разделение на конструктивные системы является авторской разработкой компании Ко- Инвест и связано с неравномерным ростом цен на основные конструктивные материалы.

Для группировки зданий и сооружений в зависимости от класса конструктивной системы, авторами Справочника был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий Оценщику определить стоимостной показатель в соответствии с классом конструктивной системы оцениваемого здания.

Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса конструктивной системы меняются в зависимости от функционального назначения здания.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений представлены в таблице ниже

ЗДАНИЯ			СООРУЖЕНИЯ	
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы	С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1	нерудных и бетона	КС-8
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1 а	монолитного железобетона	КС-9
Кирпич	Древесина	КС-2	сборного железобетона	КС-10
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	конструкционной стали	КС-11
	Железобетон в каркасных системах	КС-4	стальных труб	КС-12
	Сталь	КС-5	древесины	КС-13
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6	кабелей и проводов	КС-14
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6а	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б		
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7		

*Скриншот Издания С. А. Табакова, А. В. Дидковская. «Жилые дома». Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016г., стр. 13*

В Справочниках учтены варианты исполнения сооружений и зданий в основном для класса качества Есоном (экономичный). По отдельным объектам класс качества не указан в связи с отсутствием признаков, позволяющих провести разделение по качеству. Также имеется небольшая группа объектов, где выделено 5 классов качества: De luxe (люкс) (L), Standard (стандартный) (S), Есоном (экономичный) (E), Minimum (малобюджетный) (M).

Оценка с использованием справочника выполняется в следующей последовательности:

1. подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;
2. определение конструктивной системы и класса качества объекта оценки;
3. подбор справочного объекта сравнения и составление таблицы сравнительных характеристик;
4. определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;
5. расчет количественных значений корректирующих коэффициентов;
6. расчет полной стоимости замещения объекта оценки на основе показателей пунктов «4» и «5».

### 1. Подготовка исходных данных об оцениваемом объекте

Исходные данные рассматриваемом имуществе содержатся в настоящем Отчете в разделе 8.

### 2. Определение конструктивной системы и класса качества объекта оценки

Для определения конструктивной системы и класса качества по предлагаемому классификатору, необходимо проставить наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом объекте.

#### Выбор класса конструктивной системы

№ п/п	Объект оценки	Класс конструктивной системы
1	Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921	КС-1

### 3. Выбор объектов-аналогов

На выбор аналога оказывают влияние:

- функциональное назначение объекта;
- год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта;
- объемно-планировочные параметры:
- объем, м3;
- общая площадь, м2;
- этажность;
- наличие, тип и характеристики специального оборудования;
- преобладающие материалы, использованные для исполнения основных конструктивных элементов;
- типы установленных инженерных систем;
- класс конструктивной системы и качества объекта.

**Таблица 13-1. Выбор объекта – аналога для рассматриваемого имущества**

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Объект оценки	Здание-аналог
1	<b>Наименование объекта, код аналога</b>	Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул.	Жилые дома (без подвала), гпЖ3.02.001.0306

		Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921	
2	<b>Назначение здания</b>	жилое	жилое
3	<b>Объемно-планировочные и функциональные параметры</b>		
	- Строительный объем, куб.м	2550,71	3000
	- Общая площадь объекта, м2	415	1110
	- Количество этажей	3	3
	- Преобладающая высота этажа, м	3,00	2,7
	- Наличие подземной части	-	-
	- Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно-стоящее или пристроенное)	4	4
4	<b>Особые функциональные отличия здания</b> (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т. п.)	-	-
5	<b>Преобладающий материал:</b>		
	- горизонтальных наружных конструкций	-	-
	- вертикальных наружных конструкций	-	-
	- фундаменты	ж/б сваи	бетонные блоки / железобетонные
	- наружных стен	Газобетонные блоки облицованы кирпичом	Из силикатного кирпича толщиной 640 мм
	- внутренних стен	газобетонные блоки	Кирпичные толщиной 250 и 380 мм
	- перегородок	газобетонные блоки	Армокирпичные в 1/2 кирпича
	- перекрытия и покрытия	ж/б плиты	Сборные железобетонные
	- кровли	Скатная с покрытием из металлочерепицы по деревянным стропилам	Из металлочерепицы с наружным водостоком. Стропила из досок и брусев
	- полов	линолеум (в жилых комнатах, кухнях, коридорах квартир и кладовых); керамическая плитка (в туалетах, ванных комнатах, лоджиях, коридорах)	паркетная доска / ковролин / керамическая плитка / бетонные с покрытием
	- отделка потолков	затирка швов, шпатлевание, водоэмульсионная покраска	затирка швов, шпатлевание, водоэмульсионная покраска
	- отделка внутренних стен и перегородок	штукатурка, шпаклевка, оклейка обоями, облицовка керамической плиткой	улучшенная штукатурка, шпаклевка, оклейка улучшенными обоями, облицовка керамической плиткой
	-прочих конструкций	-	-
6	<b>Класс конструктивной системы здания</b>	<b>КС-1</b>	<b>КС-1</b>
7	<b>Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)</b>	<b>сухие</b>	<b>сухие</b>
8	<b>Расчетное сопротивление грунта (кГс/см2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
9	<b>Район сейсмичности (кол-во баллов)</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
10	<b>Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования здания</b>		
	- водоснабжение холодное	+	+
	- водоснабжение горячее	+	+
	- канализация	+	+
	- отопление	+	+
	- вентиляция	+	+
	- кондиционирование	-	-
	- электроснабжение и освещение	+	+
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	-	-
	- слаботочные системы	-	-



	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	-	-
11	<b>Класс качества объекта</b>	Standart	Standart
12	<b>Источник информации</b>	Сведения Заказчика	Справочник УПСС "Жилые дома" 2016, стр. 112

**Таблица 13-2. Расчет стоимости ОКС по затратному подходу**

№ п/п	Наименование показателей и поправок	-	Здание-аналог код:
		-	Жилые дома (без подвала), ruЖЗ.02.001.0306
1	2	3	5
1	Справочный показатель стоимости объекта аналога, руб./куб.м.	Сс	13 033,00
2	<b>Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление)</b>		
	- на отсутствие части наружных стен	Сст	0,00
	- на различие в высоте этажа	Сh	-133,40
	- на учет специальных работ и оборудования	Сос.	0
	- на отличия в прочности грунтов	Сфунд.	0
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов		0
	- на различие степени обводнения грунтов		0
	- на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем	Сотсут.	0
- на различие в конструктивных решениях	Со	-322,96	
<b>Итого по первой группе поправок</b>		<b>-456</b>	
<b>Скорректированная стоимость с учетом первой группы поправок на 1 кв. м здания, руб.</b>			<b>12 576,64</b>
3	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
	- на различие в площади / объеме	Ко	1
	- на сейсмичность	Ксейсм.	1
	- корректирующий коэффициент доначислений (К пз )	Кпз.	1
	- на региональное различие в уровне цен на ресурсы	Крег.-эк.	1,215
	- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	Кзон.-эк.	1
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз.	1
	- на изменение цен после издания справочника	Кинфл.	1,135
- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс	1	
<b>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</b>			<b>К</b>
<b>Стоимость 1 кв.м. ОКС, руб.</b>			<b>17 340,20</b>
			<b>формула: = 1,379 * 12576,65</b>
4	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объекту-аналогу, руб.		<b>44 229 825</b>
			<b>формула: = 17340,21 * 2550,71</b>
5	Прибыль предпринимателя, руб. [Данные из Таблица 13-4]		<b>1,0575</b>
6	Стоимость строительства по оцениваемому зданию, руб.		<b>46 774 347,50</b>
			<b>формула: = 1,0576 * 46774347,51</b>
7	Накопленный износ, % [Данные из Таблица 13-6]		<b>26,69%</b>
8	Поправка относительная на фактическое состояние (накопленный износ) объекта, %		<b>0,270</b>
9	Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки с учетом накопленного износа, руб.		<b>34 293 000</b>
			<b>формула: = ОКРВВЕРХ.МАТ(п.6 -(п.6*п.7);1000)</b>
10	Доля выполнения объема работ на дату оценки		<b>0,300</b>
11	Рыночная стоимость ОКС, руб.		<b>10 287 900</b>
			<b>формула: = 0,3 * 34 293 000</b>

#### **4. Определение необходимых параметров, подлежащих корректировке**

В результате сопоставления объектов оценки (ОКС) и объектов аналогов из справочника были выявлены параметры, влияющие на стоимость, и подлежащие корректировке.

Параметры, влияющие на стоимость, и подлежащие корректировке:

1. Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (Сст). Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным.
2. Поправка на различие в конструктивных элементах. Если техническое решение КЭ оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания, то стоимость оцениваемого элемента (С<sub>о</sub>) необходимо скорректировать.
3. Поправка на различие в высоте этажа (С<sub>h</sub>).
4. Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем в оцениваемом здании.
5. Поправка на разницу в объеме (V, м<sup>3</sup>) или площади (S, м<sup>2</sup>).
6. Регионально-экономическая поправка. Данная поправка позволяет пересчитать показатель в уровень стоимости сооружения/здания в конкретном регионе.
7. Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты издания справочника (Кинфл).

#### **5. Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов**

##### **Пояснения к расчетам, представленным в таблицах выше**

В Таблица 13-2, приведенной выше, по строке 1 приведена стоимость единицы в соответствии со Справочником УПСС «Жилые дома» Ко-Инвест, 2016г.

ЖИЛЫЕ ДОМА (БЕЗ ПОДВАЛА)										Этажность: 3 • Разной высоты			КС-1						
<b>ОПИСАНИЕ:</b> Количество этажей: 3 Инженерное обеспечение — Оборудование и монтаж очистки воды: Приточно-вытяжная с механическим побуждением, вентиляторы канальные, воздуховоды — из оцинкованной стали; хозяйственно-питьевой водопровод: фильтр осадочный, фильтрующая среда, фильтр очистки от солей жесткости (умягчитель) фильтр адсорбционный, система очистки способствует увеличению срока службы импортного оборудования; водоснабжение горячее: От поселковых сетей. Трубы из металлопластика Хозяйственно-бытовая канализация: от системы газопровода низкого давления; связь и сигнализация: вводно-распределительное устройство расположено в здании. Розеточная сеть и освещение подключены через устройство защитного отключения, электропроводка из проводов и кабелей с медными жилами в винилпластовых или стальных трубах в зависимости от помещений										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Из металлочерепицы с наружным водостоком. Стропила из досок и брусьев ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ — Лестницы деревянные с металлическими ограждениями, обшитыми строгаными досками ПРОЕМЫ — Окна — из ПВХ профилей с однокамерным стеклопакетом. Двери — филенчатые / облицованные дубовым шпоном ПОЛЫ — Паркетная доска / ковролин / керамическая плитка / бетонные с покрытием обеспыливающими составами ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Улучшенная штукатурка / улучшенные обои в жилых помещениях / воздухоэмulsionная окраска в гараже и подсобных помещениях / керамическая плитка ПРОЧЕЕ — Подпольные каналы, отмостки, смотровые ямы, крыльцо, пандус, прямые, вентшахты ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Газовая котельная / система отопления двухтрубная водяная / трубопроводы из стальных водогазопроводных неоцинкованных труб / радиаторы с установкой термостатических клапанов. Вентиляция приточно-вытяжная с механическим побуждением / вентиляторы канальные / воздуховоды — из оцинкованной стали ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Поливинилхлоридные трубы ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Газоснабжение — газовый котел ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Фактурный слой по высококачественной штукатурке, покрытие цоколя и подступенок крыльца плиткой									
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные блоки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Из силикатного кирпича, толщиной 640 мм ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные толщиной 250 и 380 мм. Перегородки — армокирпичные в 1 / 2 кирпича — во влажных помещениях / гипсокартонные по металлическому каркасу — в сухих помещениях										Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.									
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ruЖЗ.02.001.0302										Высота, м: 2,7	*до 1000	*до 370	Standard	руб. на 1 м³	17 803				
ruЖЗ.02.001.0303										Высота, м: 2,69	*до 1400	*до 520	Standard	руб. на 1 м³	16 045				
ruЖЗ.02.001.0304										Высота, м: 2,71	*до 1800	*до 665	Standard	руб. на 1 м³	14 461				
ruЖЗ.02.001.0305										Высота, м: 2,7	*до 2200	*до 815	Standard	руб. на 1 м³	13 608				
ruЖЗ.02.001.0306										Высота, м: 2,7	*до 3000	*до 1110	Standard	руб. на 1 м³	13 033				
КОД	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruЖЗ.02.001.0302	2345,0 13,17%		3355,6 18,85%	408,3 2,29%	863,8 4,85%	1762,4 9,90%	119,5 0,67%	2544,1 14,29%	958,4 5,38%	2056,2 11,55%	153,1 0,86%	1050,5 5,90%	1130,1 6,35%	585,0 3,29%	404,1 2,27%	67,2 0,38%	17803,2 100,00%		
ruЖЗ.02.001.0303	2113,4 13,17%		3024,3 18,85%	367,9 2,29%	778,5 4,85%	1588,4 9,90%	107,7 0,67%	2292,9 14,29%	863,8 5,38%	1853,2 11,55%	138,0 0,86%	946,8 5,90%	1018,6 6,35%	527,2 3,29%	364,2 2,27%	60,6 0,38%	16045,5 100,00%		
ruЖЗ.02.001.0304	1904,8 13,17%		2725,7 18,85%	331,6 2,29%	701,7 4,85%	1431,6 9,90%	97,1 0,67%	2066,6 14,29%	778,5 5,38%	1670,2 11,55%	124,4 0,86%	853,3 5,90%	918,0 6,35%	475,2 3,29%	328,3 2,27%	54,6 0,38%	14461,4 100,00%		
ruЖЗ.02.001.0305	1792,4 13,17%		2564,9 18,85%	312,0 2,29%	660,3 4,85%	1347,1 9,90%	91,3 0,67%	1944,6 14,29%	732,6 5,38%	1571,7 11,55%	117,0 0,86%	803,0 5,90%	863,8 6,35%	447,1 3,29%	308,9 2,27%	51,4 0,38%	13608,1 100,00%		
ruЖЗ.02.001.0306	1716,7 13,17%		2456,6 18,85%	298,9 2,29%	632,4 4,85%	1290,2 9,90%	87,5 0,67%	1862,5 14,29%	701,6 5,38%	1505,3 11,55%	112,1 0,86%	769,0 5,90%	827,4 6,35%	428,3 3,29%	295,9 2,27%	49,2 0,38%	13033,2 100,00%		

Скриншот Издания С. А. Табакова, А. В. Дидковская. «Жилые дома». Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Издание восьмое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016г., стр. 112

**П. 2 Таблица 13-2. и П. 3 Таблица 13-2.**

Произведен расчет первой группы поправок, выраженных в рублях на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление) , и второй группы поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов в соответствии с Раздел. 1 "Рекомендации по использованию" Сборника Ко-Инвест "Жилые дома" 2016, стр. 27-36, а также с помощью Приложения к изданиям КО-ИНВЕСТ 2016 года серии «Справочник Оценщика». Для условий строительства в Московской области, Россия, «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Порядок расчета, расчетные формулы и результат расчета поправок приведен в Таблица 13-3.

**Таблица 13-3. Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов для оцениваемых ОКС.**

<b>Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921</b>		
<b>Первая группа поправок: Поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения здания</b>		
<b>Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания</b>	<b>Сст</b>	
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог</b>
Доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания, а	0	-
Справочная стоимость стен, приводимая в графе "Стены наружные с отделкой" таблиц стоимостных показателей, Сст_аналог	-	2456,6
<b>Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания, Сст</b>	<b>0,00</b>	
<b>формула расчета: Сст = -а * Сст_аналог</b>		
<i>Источник: Раздел. 1 "Рекомендации по использованию" Ко-Инвест "Жилые дома" 2016, стр. 22-28</i>		
<b>Поправка на различие в высоте этажа</b>	<b>Сh</b>	
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог</b>
Удельный справочный показатель стоимости КЭ здания: Ц пер. (гр. «Перекрытия и покрытия»)	-	632,4
Удельный справочный показатель стоимости КЭ здания: Ц пол. (гр. «Полы»)	-	701,6
Удельный справочный показатель стоимости КЭ здания: Ц карк. (гр. «Каркас»)	-	0
Высота этажа объекта оценки, h о	3,00	-
Высота этажа объекта аналога, h а	-	2,7
<b>Поправка на различие в высоте этажа Сh</b>	<b>-133,4</b>	
<b>формула расчета: Сh = (Цпер.+Цпол.+0,6*Цкарк.) * ((hа - hо)/hо)</b>		
<i>Источник: Раздел. 1 "Рекомендации по использованию" Ко-Инвест "Жилые дома" 2016</i>		
<b>Поправка на различие конструктивных решениях</b>	<b>Со</b>	
<b>Наименование характеристик и параметров здания</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог</b>
Кровля	Скатная с покрытием из металлочерепицы / по деревянным стропилам	Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы
Стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого (Со) и для справочного здания (Сс)	<b>378,64</b>	701,6
<b>формула: Со = Сс*(Фо / Фс)</b>		
	<b>Фо</b>	<b>Фс</b>
Стоимостные коэффициенты для рассматриваемого КЭ соответственно для оцениваемого (Фо) и справочного здания (Фс).	0,34	0,63
<b>Источник:</b>	Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2016 года серии «Справочник Оценщика». Для условий строительства в Московской области, Россия, «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», 2016 год, стр. 15	
<b>Поправка на различие в конструктивных решениях</b>	<b>-322,96</b>	
<b>формула: = Со - Сс</b>		
<b>Вторая группа поправок: Поправки, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
<b>Поправка на разницу в Объем</b>	<b>Ко</b>	
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог</b>



Объем (Vo / Va), куб.м.	2 551	3 000
Разница в объеме	0,850	
	формула:	= (Vo / Va)
<b>Значение корректировки</b>	<b>1,000</b>	
	формула:	выбор значения Ko из таблицы по значению отношения Vo к Va
<i>Источник: Раздел. 1 "Рекомендации по использованию" Ко-Инвест "Жилые дома" 2016, стр. 27-36</i>		
<b>Регионально-экономическая поправка</b>	<b>Крег.-эк.</b>	
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	
Наименование класса конструктивной системы здания	-КС-1	
<b>Значение регионально-экономической поправки</b>	<b>1,215</b>	
<i>Источник: Региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений к справочной стоимости строительства определяется на основании Справочника УПСС «Жилые дома» Ко-Инвест, 2016г. по данным раздела 4. «Региональные коэффициенты стоимости строительства» (стр. 526)</i>		
<b>Изменение цен после издания справочника</b>	<b>Кинфл.</b>	
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	
Наименование класса конструктивной системы здания	-КС-1	
Индекс изменения цен на строительно-монтажные работы на 01.01.2016г.	106,207	
Индекс изменения цен на строительно-монтажные работы на 01.07.2019г.	120,522	
<b>Значение регионально-экономической поправки</b>	<b>1,135</b>	
	формула:	= Индекс СМР на 01.01.2016 / Индекс СМР на 01.07.2019
<i>Источник: Региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений к справочной стоимости строительства (для Тюменской области севернее 60 параллели). Определен на основании данных информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 106, стр. 100 (данный коэффициент представлен в таблице «Экстраполяция тенденций изменения индексов цен»).</i>		

#### П. 4 Таблица 13-2

Произведен расчет скорректированного показателя восстановительной стоимости по объекту-аналогу путем умножения скорректированной стоимости с учетом первой группы поправок на 1 кв. м здания на общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов).

#### П. 5 Таблица 13-2 – Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Согласно методике Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанная профессором Е.С. Озеровым, Книга: "Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)", под ред. В.И. Кошкина, М.:ИКФ "ЭКМОС", стр. 261<sup>12</sup>, расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Расчет прибыли предпринимателя производится по формуле:

$$\text{ПП} = \frac{n \times y_a}{2} \left[ 1 + \frac{n \times y_a}{3} + \bar{C}_0 \left( 1 + \frac{2}{3} n \times y_a + \frac{2}{3} n^2 y_a^2 \right) \right]$$

**Формула 13-1**

<sup>12</sup> Методика Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанная профессором Е.С. Озеровым, Книга: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И.Кошкина, М.:ИКФ "ЭКМОС", стр. 261

Где:

ПП – прибыль предпринимателя, %;

n – число лет (период) строительства;

Co = Ca/C – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

Y – годовая норма отдачи на вложенный капитал.

**Y – годовая норма отдачи на вложенный капитал.**

Годовая норма отдачи на вложенный капитал принимается неизменной на весь период строительства. Величина нормы отдачи для проектов с объектами недвижимости соответствует величине ставки кредитования нового строительства, так как риски возвратности кредита напрямую связаны со всеми видами рисков, свойственных проектам с недвижимостью, и премии за риски в кредитной ставке достаточно близки к премиям за те же риски в составе искомой величины нормы отдачи.

В настоящем отчете норма отдачи на капитал принята на уровне Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях ([http://www.cbr.ru/statistics/?PrtID=int\\_rat](http://www.cbr.ru/statistics/?PrtID=int_rat)) и составила (на 17.07.2019г.): 11,12%.

**n – число лет (период) строительства и Co = Ca/C – доля авансового платежа в общей сумме платежей**

Данные показатели определялись на основании СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» для идентичных объектов с учетом времени необходимого для поиска, приобретения и оформления соответствующей документации на земельный участок, получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

**Таблица 13-4. Расчет прибыли предпринимателя.**

Наименование	Значение
Число лет строительства, (n, t)	<b>0,667</b>
Доля авансовых платежей (норма задела в строительстве), Co, d	<b>50%</b>
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya, R)	<b>11,12%</b>
<b>Прибыль предпринимателя, % (ПП)</b>	<b>5,75%</b>

## 6. Расчет полной стоимости замещения объекта оценки

Для определения стоимости Объекта оценки с точки зрения затратного подхода необходимо вычесть из величины затрат, необходимых на замещение объекта (строка 6 расчетной таблицы) величину накопленного износа (строка 7 расчетной таблицы). Оценщиком произведена корректировка на **Коэффициент износа**.

Физический износ объекта оценки определяется суммированием величин физического износа отдельных конструктивных элементов здания (определен Оценщиком экспертно, на основании данных, предоставленных Заказчиком и результатов собственного визуального осмотра.), взятых в пропорционально доле зависимости от удельного веса элемента в общей стоимости здания. Классификация признаков физического износа берется из методики, представленной в документе «Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН-53-86(р), утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446. Росгражданстрой, удельные веса укрупненных конструктивных элементов – из справочника Укрупненные показатели стоимости строительства «Жилые здания»2016, КО-ИНВЕСТ,2016.

$$I_{\text{физ}} = \sum q_i I_i$$

где:

q<sub>i</sub> – удельный вес отдельного конструктивного элемента, в %;

I<sub>i</sub> – физический износ элемента.

**Таблица 13-5. Определение величины физического износа объекта**

Конструктивные элементы здания	Описание конструктивных элементов (КЭ) (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес (справочный), %	Попр. к уд. Весу	Уд. вес КЭ с попр., %	Физический износ КЭ. %	% физического износа к строению, гр.6*гр.7/100
1	2	3	4	5	6	7	8
Подземная часть, включая фундамент	ж/б сваи	Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	5,00%	1	5,00%	40,00%	2,00%
Каркас	-		0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%
Стены наружные, возможнв отделка	Газобетонные блоки облицованы кирпичом	Отслоение облицовки от кладки, трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовки	26,00%	0,3	7,80%	30,00%	2,34%
Перекрытия и покрытия	ж/б плиты	Трещины в плитах поперек рабочего пролета или множественные усадочные	12,00%	0,8	9,60%	30,00%	2,88%
Кровля	Скатная с покрытием из металлочерепицы по деревянным стропилам		6,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%
Проемы	оконные - пластиковые; дверные - внутренние деревянные, внешние - металлические		12,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%
Полы	линолеум (в жилых комнатах, кухнях, коридорах квартир и кладовых); керамическая плитка (в туалетах, ванных комнатах, лоджиях, коридорах)		11,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%
Внутренняя отделка	штукатурка, шпаклевка, оклейка обоями, облицовка керамической плиткой		8,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%
Коммуникации	-		9,20%	0	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие конструкции	-		10,80%	0,7	7,56%	30,00%	2,27%
<b>ВСЕГО:</b>			<b>100,00%</b>	<b>-</b>	<b>30%</b>		<b>9,5%</b>

### Расчет функционального (морального) устаревания

*Функциональное устаревание* – потеря стоимости собственности, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначалась. Функциональное устаревание является результатом внутренних свойств объекта собственности и связано с такими факторами, как конструкционные недостатки, избыточные операционные издержки, и проявляется в устаревшей архитектуре здания, удобствах планировки, инженерном обеспечении и т.д.

Далее по тексту приведена таблица с характеристиками функционального устаревания:

№ п/п	Характеристика функционального устаревания	Устаревание, %
1	Объект удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме.	0-10
2	Объект вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется дополнения элементов. При незначительных затратах может использоваться оптимально в полном объеме.	10-20
3	Объект не вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется замены или модернизации элементов. При осуществлении дополнительных затрат может использоваться по назначению в полном объеме.	20-35

4	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется модернизация или реконструкция.	35-50
5	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Не используется по назначению, бездействует. Экономически нецелесообразно осуществление затрат на устранение недостатков.	50 и более

Объекты капитального строительства удовлетворяют требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме. По косвенным признакам установлено функциональное устаревание в размере 0%.

#### **Экономическое (внешнее) устаревание**

Традиционными методами оценки внешнего устаревания являются:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- капитализация потери дохода, относящегося к изменению внешних условий.

Применение этих методов оценки внешнего устаревания требует достаточно большого объема статистической рыночной информации.

Отсутствие развитого рынка недвижимости и сложившейся практики аренды недвижимости в месте расположения объекта оценки не позволяет корректно рассчитать внешний износ традиционными способами.

#### **Методика оценки внешнего устаревания**

*Источник информации:* (Учебные материалы повышения квалификации оценщиков, (<http://ocenka.net/seminar/dist10/materials.php>) предусматривает использование в расчетах нескольких корректирующих коэффициентов:

- коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от типа населенного пункта (**К1**);
- коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в населенном пункте (**К2**).
- коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в конкретном районе — зоне градостроительной ценности (**К3**).

Применение данных коэффициентов в качестве показателей внешнего устаревания позволяет учесть внешние факторы, влияющие на полезность, а, следовательно, на стоимость недвижимости. Таким способом можно с высокой степенью достоверности оценить стоимость объектов оценки с учетом уровня развития рыночных отношений и предпринимательской активности, сложившихся как на региональных, так и на локальных рынках.

Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от типа населенного пункта (**К1**) представлены в нижеследующей таблице:

Тип населенного пункта	Корректирующие коэффициенты
Города с населением более 300 тыс.чел.	1,0
Населенные пункты, имеющие статус города	0,8 — 1,0
Поселки городского типа	<b>0,6 — 0,9</b>
Прочие населенные пункты	0,4— 0,8

*Рассматриваемый в рамках настоящего Отчета объект находится в с. Ярково, который по типу населенного пункта согласно вышеприведенной таблице относится селу. Из диапазона корректирующих коэффициентов Оценщик принял максимальное значение, что составляет 0,9.*

Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в населенном пункте (**К2**), представлены в таблице:



Градация дислокации	Корректирующий коэффициент		
	Жилые здания и помещения	Торговые объекты	Промышленные и прочие объекты
Центр населенного пункта, базовые магистрали	1,00	1,00	1,00
«Среднее кольцо» населенного пункта	1,00	1,00	1,00
Окраинные районы	<b>0,90</b>	0,90	1,00
Пригородные (промышленные) районы	0,85	0,80	0,90

Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в конкретном районе - зоне градостроительной ценности (**К3**).

Градация дислокаций в конкретной зоне	Жилые здания и помещения	Торговые объекты	Промышленные и прочие объекты
Непосредственно у основной дороги	1,00	1,00	1,00
Отдаленный от основной дороги, но хорошо просматриваемый объект с свободным подъездом автомобильным транспортом	1,00	0,95	1,00
Отдаленный непросматриваемый с основной дороги объект со свободным подъездом автомобильным транспортом	<b>1,00</b>	0,90	0,95
Отдаленный непросматриваемый с основной дороги объект с неудобным подъездом автомобильным транспортом	0,95	0,85	0,90
Объект, к которому нет подъездной автодороги	0,90	0,80	0,85

В соответствие с данной методикой расчета внешнего устаревания объектов, а также проанализировав местоположение, транспортную доступность, инфраструктуру и др. особенности расположения объекта в данном районе присваиваем следующие коэффициенты.

Таким образом, значение корректирующего коэффициента (**К**) составит:

$$K = K1 \times K2 \times K3$$

$$K = 0,9 \times 0,9 \times 1 = 0,81$$

$$\text{Ивн} = 1 - 0,81 = 0,19 \text{ или } 19\%.$$

Использование в расчетах данных коэффициентов позволяет сгладить некоторые недостатки затратного подхода к оценке недвижимого имущества, поскольку рассчитанные затраты не всегда создают стоимость, и создаваемая стоимость не всегда соответствует понесенным затратам. Это может быть вызвано несоответствием создаваемой полезности рыночным требованиям, отклонением индивидуальных затрат и сроков от сложившихся на рынке, изменениями рыночных условий.

**Таблица 13-6. Расчет размера накопленного износа сооружений**

№ п/п	Объект Оценки	Износ физический, Ифиз, %	Величина функционального устаревания, Ифун, %	Величина экономического (внешнего) устаревания, Ивн, %	Величина накопленного износа, И, %	Коэффициент износа, округленно*
1.	Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921	9,49	0,00	19,00	<b>26,69</b>	<b>0,27</b>

\*Коэффициент износа рассчитывался Оценщиком по формуле:

$$(100\% - \text{Величина накопленного износа, \%}) / 100\%$$

**В п. 10** Таблица 13-2 приведена доля выполненных работ в общем объеме СМР (по информации полученной от Заказчика).

**Вывод о рыночной стоимости, полученной в рамках затратного подхода:**

Таким образом, в результате проведенного расчета методом однородного объекта (сравнительной единицы) в рамках затратного подхода, рыночная стоимость объекта оценки (часть из состава объекта оценки – ОКС), с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на дату оценки составляет округленно:

**10 287 900 (Десять миллионов двести восемьдесят семь тысяч девятьсот) рублей 00 копеек.**

### 13.3 Определение рыночной стоимости земельного участка

#### Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж:

1. Выбор объектов-аналогов;
2. Выбор единиц сравнения;
3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок;
5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки;
6. Анализ достаточности и достоверности информации;
7. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

#### 13.3.1 Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж (для земельного участка, рассматриваемого в рамках настоящей оценки)

##### 1. Выбор объектов-аналогов

Правила отбора объектов сравнения обусловлены требованиями стандартов оценочной деятельности, а также результатами анализа спроса и предложения, а также основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, подробно описанных в разделе 10 настоящего Отчета.

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

В качестве объектов сравнения были выбраны объекты:

1. информация о количественных и качественных характеристиках, которых достоверна и достаточна (информация обо всех ценообразующих характеристиках объектов сравнения доступна и достоверна, может быть подтверждена информацией, опубликованной в печатном издании, сети Интернет, другом источнике);
2. конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя, информация о которых доступна участникам рынка (объекты-аналоги представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов);
3. выбраны аналоги, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, в частности имеют единый состав ценообразующих факторов.

Учитывая правила отбора объектов сравнения многие из представленных в разделе 10.4. предложений не могут быть использованы в качестве объектов сравнения, учитывая их несоответствие требованиям достаточности и достоверности.

В результате анализа рынка и поиска предложений выявлены предложения по продаже сопоставимых объектов по следующим критериям:

- Площадь объекта;
- Местоположение;
- Наличие коммуникаций;

Из них в качестве объектов – аналогов выбраны наиболее схожие с объектом оценки по своим характеристикам объекты. Данные приведены в таблице:

**Таблица 13-7. Отбор объектов аналогов**

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения)	10.07.2019	06.07.2019	03.07.2019	05.07.2019
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вариант разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Местоположение	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, улица Горького, 16	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Железнодорожная улица, уч.№3	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, мкр. Удача, Казачья улица	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Обдорская улица, 71
Площадь земельного участка, кв.м.	900	630	760	820
Наличие коммуникаций на участке	электроснабжение имеется; водоснабжение имеется; канализация имеется; газоснабжения нет	электроснабжение имеется; водоснабжения нет; канализации нет; газоснабжения нет	электроснабжения нет; водоснабжения нет; канализации нет; газоснабжения нет	электроснабжение имеется; водоснабжение имеется; канализации нет; газоснабжение имеется
Цена предложения, руб.	3100000	2100000	1800000	2500000
Цена предложения, руб./кв.м.	3444,44	3333,33	2368,42	3048,78
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1527129850">https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1527129850</a>	<a href="https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_6.3_sot._izhs_1272524893">https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_6.3_sot._izhs_1272524893</a>	<a href="https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_7.6_sot._izhs_1164423366">https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_7.6_sot._izhs_1164423366</a>	<a href="https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_sot._izhs_1780412266">https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_sot._izhs_1780412266</a>

\*Наличие коммуникаций, вид разрешенного использования и другие факторы у объектов-аналогов определены на основании информации, содержащейся в публичных офертах по продаже объектов-аналогов, на основании приложенного к ним фотоматериала, а также на основании телефонного интервью лиц, разместивших объявление по продаже.

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



## 2.Выбор единиц сравнения при определении стоимости прав на земельные участки

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м. площади земельных участков.

## 3.Выбор элементов сравнения при определении стоимости прав на земельный участок. Сравнительный анализ оцениваемого участка и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

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

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

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

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

**Таблица 13-8. Анализ необходимости внесения корректировок**

Показатель	Оцениваемый земельный участок (часть из состава объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право краткосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 17.07.2019	10.07.2019	06.07.2019	03.07.2019	05.07.2019
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Вариант разрешенного использования	МЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, улица Горького, 16	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Железнодорожная улица, уч.№3	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, мкр. Удача, Качья улица	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Обдорская улица, 71
Район области (Тип населенного пункта)	(V) Прочие населенные пункты	(I) Областной центр	(I) Областной центр	(I) Областной центр	(I) Областной центр

Показатель	Оцениваемый земельный участок (часть из состава объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>		<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Площадь земельного участка, кв.м.	4 291	900	630	760	820
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Наличие коммуникаций на участке	электроснабжение имеется; водоснабжение имеется; канализация имеется; газоснабжение имеется	электроснабжение имеется; водоснабжение имеется; канализация имеется; газоснабжения нет	электроснабжение имеется; водоснабжения нет; канализации нет; газоснабжения нет	электроснабжения нет; водоснабжения нет; канализации нет; газоснабжения нет	электроснабжение имеется; водоснабжения нет; канализации нет; газоснабжения нет
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Цена, руб.	-	3 100 000	2 100 000	1 800 000	2 500 000
Цена, руб./кв.м.	-	3444	3333	2368	3049
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1527129850">https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1527129850</a>	<a href="https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_6.3_sot_izhs_1272524893">https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_6.3_sot_izhs_1272524893</a>	<a href="https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_7.6_sot_izhs_1164423366">https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_7.6_sot_izhs_1164423366</a>	<a href="https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_sot_izhs_1780412266">https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_sot_izhs_1780412266</a>
<b>Заключение</b>	-	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>

#### 4.Расчет корректировок для каждого объекта-аналога для определения стоимости прав на земельный участок по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Объекты оценки и подобранные объекты-аналоги отличаются, требуется введение корректировки. Шкала корректировки будет выглядеть следующим образом:

##### Шкала корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Объект	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Объект оценки	Право краткосрочной аренды	-
Объект – аналог № 1	Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены	0,79
Объект – аналог № 2	Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены	0,79
Объект – аналог № 3	Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены	0,79
Объект – аналог № 4	Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены	0,79

**Условия финансирования.** Земельные участки под объектами-аналогами, а также подобранные к ним объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, величина корректирующего коэффициента составит 1,00, а шкала корректировок будет иметь следующий вид:

##### Шкала корректировки на условия финансирования

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования
Объект оценки	Типичные	-
Объект – аналог № 1	Типичные	1,00
Объект – аналог № 2	Типичные	1,00
Объект – аналог № 3	Типичные	1,00
Объект – аналог № 4	Типичные	1,00

**Условия продажи.** Земельные участки под объектами-аналогами, а также подобранные к ним объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, величина корректирующего коэффициента составит 1,00, а шкала корректировок будет иметь следующий вид:

##### Шкала корректировки на условия продажи

Объект	Условия продажи	Корректировка на условия продажи
Объект оценки	Рыночные	-
Объект – аналог № 1	Рыночные	1,00
Объект – аналог № 2	Рыночные	1,00
Объект – аналог № 3	Рыночные	1,00
Объект – аналог № 4	Рыночные	1,00

**Условия рынка (изменения за период между датами сделки/предложения и оценки).** Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более. В данном случае корректировка не требуется, шкала корректировок соответственно будет выглядеть следующим образом:

##### Шкала корректировки на условия рынка (изменения за период между датами сделки/предложения и оценки)

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки*
Оцениваемый земельный участок	Дата оценки: 17.07.2019	
Объект – аналог №1	10.07.2019	1,000
Объект – аналог №2	06.07.2019	1,0000
Объект – аналог №3	03.07.2019	1,0000



Объект – аналог №4	05.07.2019	1,0000
--------------------	------------	--------

**Условия рынка (скидки к ценам предложений - фактор торга).** В соответствии с данными раздела 10 настоящего отчета, величина поправки на торг для земельных участков составляет в среднем 15,7%, соответственно, шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на условия продажи (фактор торга)**

Объект	Условия продажи	Корректировка на условия продажи (фактор торга)
Объект оценки	Цена сделки	-
Объект – аналог № 1	Цена предложения, торг	$=(100\%-16,4\%)/100\%=0,836$
Объект – аналог № 2	Цена предложения, торг	$=(100\%-16,4\%)/100\%=0,836$
Объект – аналог № 3	Цена предложения, торг	$=(100\%-16,4\%)/100\%=0,836$
Объект – аналог № 4	Цена предложения, торг	$=(100\%-16,4\%)/100\%=0,836$

**Характеристики месторасположения.** Земельный участок под объектом оценки и подобранные к нему объекты-аналоги не сопоставимы по местонахождению в пределах населенного пункта. Расчет корректировки приведен с применением данных «Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки», Часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, г. Нижний Новгород, 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Шкала корректировки примет вид:

**Шкала корректировки на характеристики месторасположения**

Объект	Характеристики местоположения		Корректировка на местоположение
Оцениваемый земельный участок	Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	
Объект – аналог №1	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, улица Горького, 16	(V) Окраины городов, промзоны	1,150
Объект – аналог №2	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Железнодорожная улица, уч.№3	(V) Окраины городов, промзоны	1,150
Объект – аналог №3	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, мкр. Удача, Казачья улица	(V) Окраины городов, промзоны	1,150
Объект – аналог №4	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Обдорская улица, 71	(V) Окраины городов, промзоны	1,150

**Статус населенного пункта.**

Объект - оценки и объекты аналоги не сопоставимы по данному элементу сравнения, требуется введение корректировок в цены аналогов. Шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

**Шкала корректировки на статус населенного пункта**

Объект	Характеристики местоположения		Корректировка на статус населенного пункта
Оцениваемый земельный участок	Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.	(V) Прочие населенные пункты	
Объект – аналог №1	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, улица Горького, 16	(I) Областной центр	0,480
Объект – аналог №2	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Железнодорожная улица, уч.№3	(I) Областной центр	0,480
Объект – аналог №3	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, мкр. Удача, Казачья улица	(I) Областной центр	0,480
Объект – аналог №4	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Обдорская улица, 71	(I) Областной центр	0,480

**Категория земель/Вид разрешенного использования.** Объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы на вид разрешенного использования, требуется введение корректировок. Корректировка вводилась с применением данных из «Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки», Часть 2, Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации, г. Нижний Новгород. 2018 г., авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Шкала корректировки примет следующий вид:

**Шкала корректировки на категорию земель/вид разрешенного использования**

Объект	Вариант разрешенного использования	Корректировка на скидки к ценам предложений
Оцениваемый земельный участок	МЖС	
Объект – аналог №1	ИЖС	1,84
Объект – аналог №2	ИЖС	1,84
Объект – аналог №3	ИЖС	1,84
Объект – аналог №4	ИЖС	1,84

**Наличие улучшений.** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, введение корректировки не требуется. Шкала корректировки примет следующий вид:

**Шкала корректировки на наличие улучшений**

Объект	Корректировка на наличие улучшений
Объект оценки	-
Объект – аналог № 1	1,00
Объект – аналог № 2	1,00
Объект – аналог № 3	1,00
Объект – аналог № 4	1,00

**Наличие коммуникаций.** Объект оценки и объекты-аналоги отличаются по данному элементу сравнения на наличие электроснабжения, требуется введение корректировки, корректировка вносится на основании данных, представленных оценщиком в разделе 10 настоящего отчета. Шкала корректировки будет выглядеть следующим образом:

**Шкала корректировки на наличие коммуникаций для оцениваемого земельного участка**

**Таблица 13-9**

	Наличие/отсутствие коммуникаций				
	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Электроснабжение	есть	есть	есть	нет	есть
Газоснабжение	есть	нет	нет	нет	есть
Водоснабжение	есть	есть	нет	нет	есть
Канализация	есть	есть	нет	нет	нет
Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения		1,00	1,00	1,02	1,00
Корректировка на наличие/отсутствие газоснабжения		1,02	1,02	1,02	1,00
Корректировка на наличие/отсутствие водоснабжения		1,00	1,02	1,02	1,00
Корректировка на наличие/отсутствие канализации		1,00	1,02	1,02	1,02
<b>Суммарный коэффициент</b>		<b>1,020</b>	<b>1,061</b>	<b>1,082</b>	<b>1,020</b>

**Общая площадь (фактор масштаба).** При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к исследуемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта.

Согласно данным: **Ошибка! Источник ссылки не найден.**, уравнение зависимости стоимости 1 кв.м. земельных участков под индустриальную застройку от площади имеет вид:

$$y = 3,986^{-0,162}$$

### Формула 13-2

Где:

y – удельный показатель,

x – площадь, кв. м.

Шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

#### Шкала корректировки на общую площадь (фактор масштаба)

Объект	Площадь земельного участка, кв.м.	y	Корректировка на площадь земельного участка
Оцениваемый земельный участок	4 291	1,0282	
Объект – аналог №1	900	1,3242	0,776
Объект – аналог №2	630	1,4030	0,733
Объект – аналог №3	760	1,3610	0,755
Объект – аналог №4	820	1,3443	0,765

Внесение прочих корректировок не требуется.

**Обоснование весовых коэффициентов.** Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной наибольшее количество корректировок соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

**Таблица 13-10. Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка**

Показатель	Объект оценки (часть из состава объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена, руб.	-	3 100 000	2 100 000	1 800 000	2 500 000
Цена, руб./кв.м.	-	3444	3333	2368	3049
Передаваемые имущественные права	Право краткосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректирующий коэффициент	-	0,790	0,790	0,790	0,790
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	2721	2633	1871	2409
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	2721	2633	1871	2409
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	2721	2633	1871	2409
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 17.07.2019	10.07.2019	06.07.2019	03.07.2019	05.07.2019
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	2721	2633	1871	2409
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректирующий коэффициент	-	0,836	0,836	0,836	0,836
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	2275	2201	1564	2014
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования (ВРИ)	МЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректирующий коэффициент	-	1,840	1,840	1,840	1,840
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	4186	4051	2878	3705
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. Промысловая, д. 27	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, улица Горького, 16	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Железнодорожная улица, уч.№3	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, мкр. Удача, Казачья улица	Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Обдорская улица, 71
Местонахождение в пределах населенного пункта	(II) Центры административных районов города,	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны	(V) Окраины городов, промзоны



Показатель	Объект оценки (часть из состава объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	зоны точечной застройки				
Корректирующий коэффициент	-	1,150	1,150	1,150	1,150
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	4814	4658	3310	4261
Статус населенного пункта	(V) Прочие населенные пункты	(I) Областной центр	(I) Областной центр	(I) Областной центр	(I) Областной центр
Корректирующий коэффициент	-	0,480	0,480	0,480	0,480
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	2009	1944	1382	1778
Площадь земельного участка, кв.м.	4 291	900	630	760	820
Корректирующий коэффициент		0,776	0,733	0,755	0,765
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1560	1425	1044	1360
Наличие инженерных систем	электроснабжение имеется; водоснабжение имеется; канализация имеется; газоснабжение имеется	электроснабжение имеется; водоснабжение имеется; канализация имеется; газоснабжения нет	электроснабжения нет; водоснабжения нет; канализации нет; газоснабжения нет	электроснабжения нет; водоснабжения нет; канализации нет; газоснабжения нет	электроснабжение имеется; водоснабжение имеется; канализации нет; газоснабжение имеется
Корректирующий коэффициент		1,020	1,061	1,082	1,020
<b>Стоимость после корректировки, руб./кв.м.</b>		<b>1591</b>	<b>1512</b>	<b>1130</b>	<b>1387</b>

Уровень существенности определяется существующими методиками математической статистики, в частности с использованием коэффициента вариации, который широко применяется 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:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad \text{Формула 13-3}$$

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

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

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}} \quad \text{Формула 13-4}$$

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

$n$  - количество элементов выборки;

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

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

$$d = \frac{(P_{cki} - P_{ck})}{P_{ck}} \times 100\% \quad \text{Формула 13-5}$$

где  $d$  – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

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

$P_{cp}$  – средневзвешенное значение в выборке, руб./кв.м.

**Таблица 13-11. Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки**

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднее квадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
<b>Объект оценки (часть из состава объекта оценки)</b>					
Объект – аналог №1	1 591	1 405,10	201,86	14,37%	13%
Объект – аналог №2	1 512				8%
Объект – аналог №3	1 130				-19,60%
Объект – аналог №4	1 387				-1,26%

*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).*

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

**Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой коррекции (алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок) и валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$V_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{V_i}{\sum_{i=1}^n V_i}$$

Формула 13-6

где:  $V_i$  – вес  $i$ -го объекта-аналога;

$K_i$  – абсолютная величина валовой корректировки  $i$ -го объекта-аналога;

$K_{ij}$  – величина  $j$ -й корректировки  $i$ -го объекта-аналога;

$BK_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов;

$m$  – количество корректировок.

**Таблица 13-12. Определение стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода**

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Исходная стоимость, руб./кв.м.	3 444	3 333	2 368	3 049
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	1 591	1 512	1 130	1 387
Общая чистая коррекция, руб.	1 853	1 821	1 239	1 661
в % от цены продажи	53,8	54,6	52,3	54,5
Общая валовая коррекция, руб.	6 993,1	6 909,3	4 902,1	6 210,1
в % от цены продажи	53,80	54,64	52,30	54,50
Вес объекта-аналога	0,750	0,746	0,757	0,747
<b>Весовой коэффициент объекта-аналога</b>	<b>0,250</b>	<b>0,249</b>	<b>0,252</b>	<b>0,249</b>
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м.	<b>1 404</b>			
Количество ед. измерения оцениваемого земельного участка, кв.м.	<b>4291</b>			
Стоимость оцениваемого земельного участка (округленно), руб.	<b>6 027 000</b>			

#### Заключение о стоимости оцениваемого земельного участка

*Так как оценщиком в рамках сравнительного подхода к оценке земельного участка применен один метод оценки, то выполнение предварительного согласования результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости сравнительным подходом не требуется.*

*Стоимость, полученная при применении метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, является промежуточным результатом оценки при применении сравнительного подхода.*

Стоимость части объекта оценки - Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14., по состоянию на 17 июля 2019г.. составляет:

**6 027 000 (Шесть миллионов двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек.**

**Рыночная стоимость объекта оценки<sup>13</sup>**, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки (17 июля 2019 года) с учетом всех допущений и округлений по математическим правилам округления составляет<sup>14</sup>:

**16 314 900 (Шестнадцать миллионов триста четырнадцать тысяч девятьсот) рублей 00 копеек,**

**В том числе:**

N/N	Объект оценки	Вид права	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921	<b><u>Право собственности</u></b>	<b><u>10 287 900 (Десять миллионов двести восемьдесят семь тысяч девятьсот) рублей 00 копеек.</u></b>
2	Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14.	<b><u>Право аренды, в т.ч. субаренды</u></b>	<b><u>6 027 000 (Шесть миллионов двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек</u></b>

#### **14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОХОДАМ**

При оценке объекта оценки был применен только один подход к оценке рыночной стоимости. Следовательно, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки, не требуется.

Описание процедуры согласования земельного участка.

Определение рыночной стоимости объекта оценки (земельного участка) производилось с позиций **сравнительного подхода**.

**Доходный подход** не применялся по причинам, указанным в п. 13.1 настоящего Отчета;

**Затратный подход** не применялся по причинам, указанным в п. 13.1 настоящего Отчета.

Описание процедуры согласования объекта незавершенного строительства.

Определение рыночной стоимости объекта оценки (объекта незавершенного строительства) производилось с позиций **затратного подхода**.

**Доходный подход** не применялся по причинам, указанным в п. 13.1 настоящего Отчета;

**Сравнительный подход** не применялся по причинам, указанным в п. 13.1 настоящего Отчета.

<sup>13</sup> Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке, не учитывает НДС

<sup>14</sup> Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1,2,3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №№297,298,299, ФСО № 7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.; норм Гражданского Кодекса Российской Федерации, Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).



**Вывод:** Исходя из вышеизложенного, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки - Права застройщика на объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921 и земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14, на дату оценки составляет округленно:<sup>15</sup>:

**16 314 900 (Шестнадцать миллионов триста четырнадцать тысяч девятьсот) рублей 00 копеек,**

**В том числе:**

N/N	Объект оценки	Вид права	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 кв.м., степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921	<b><u>Право собственности</u></b>	<b><u>10 287 900 (Десять миллионов двести семьдесят семь тысяч девятьсот) рублей 00 копеек.</u></b>
2	Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 кв.м., кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14.	<b><u>Право аренды, в т.ч. субаренды</u></b>	<b><u>6 027 000 (Шесть миллионов двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек</u></b>

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

В соответствии с п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» 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.

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

Подпись Оценщика, проводившего оценку



ИП Лумпов И.А. \_\_\_\_\_

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438

<sup>15</sup> Рыночная стоимость определена, а отчет составлен с учетом допущений и ограничений, указанных в отчете об оценке.

## 15 ПРИЛОЖЕНИЕ

### 15.1 Основные понятия, используемые в отчете об оценке

**Под Оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. (Ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**Субъекты оценочной деятельности** - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (Ст.4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

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

**Обязательность проведения оценки.** Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
  - при национализации имущества;
  - при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
  - при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
  - при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;
  - при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

(Ст.8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

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

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

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

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

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

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

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

**Цель оценки.** Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО 2)

**Результат оценки.** Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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

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

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

**Субъект права** – это то юридическое или физическое лицо, обладающее по праву способностью осуществлять субъективные права и юридические обязанности.

Субъектами права могут выступать:

- Государство;
- Физическое лицо — человек как носитель прав и обязанностей;
- Юридическое лицо — соответствующим образом зарегистрированная организация;
- Субъект международного права- участник международных отношений;
- Субъект международного частного права.

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

**Право владения на условиях аренды** - интерес, который съемщик или арендатор приобретает по договору аренды, представляющий собой право пользования и занятия объекта на определенный период при определенных условиях (например, выплата премий или арендных платежей).

**Недвижимое имущество** - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. (п. 4 ФСО № 7)

**Помещение** - единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

**Земельный участок.** Земельный участок как объект земельных отношений — часть земной поверхности (в том числе почвенный слой), границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст. 11.1 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, далее — «Земельный кодекс»).

**Наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (п. 13 ФСО №7)

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

**Затраты.** При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

**Затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Возникновение права собственности** на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество - право возникает с момента такой регистрации подлежащее государственной регистрации (ст.219 ГК РФ).



## 15.2 Копии источников информации

Объекты-аналоги, использовавшиеся для анализа рынка и определения рыночной стоимости земельного участка.

Предложения на продажу объектов-аналогов для оценки земельного участка сравнительным подходом

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

Земельные участки Поиск по объявлениям Салехард Найти

Реклама Lexus LX с выгодой до 800 000 руб. tyumen-lexus.ru

Реклама Купить квартиру студию от 1,74 млн! respublika72.ru

Реклама Квартиры с теплыми лоджиями tyumen-brusnika.ru

Все объявления в Салехарде / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС) Назад Следующее

**Участок 9 сот. (ИЖС)** 3 100 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 10 июля в 17:05 В кредит - наличными

Показать телефон 8 902 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает в течение дня

**Сергей**  
Частное лицо  
На Авито с октября 2016  
Завершено 4 объявления  
4 объявления пользователя

№ 1527129850, 3138 (+4)

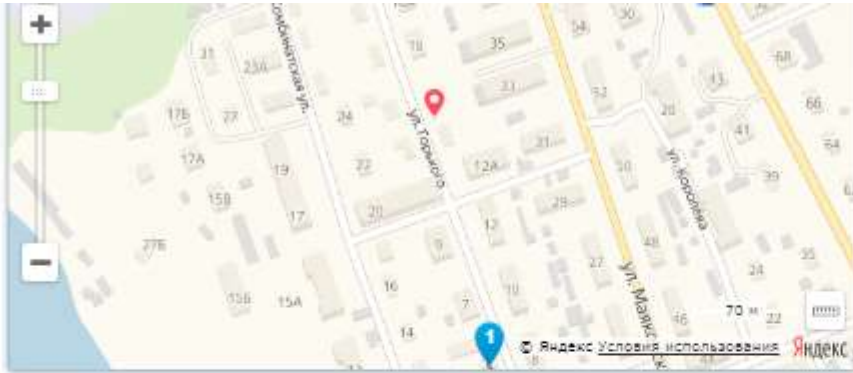
Реклама А может «Луговое»?  
Готовые коммуникации: свет, газ, интернет. Участки с лесом и рекой. От 5 до 25 соток! Виртуальный тур по поселку  
Акции Как купить Подобрать участок онлайн пн-вс 9:00-21:00  
yand72.ru Адрес и телефон Тюмень

Реклама Мужские низкие кеды NEW BALANCE  
Размеры: EU: 40. Купить за 5 900 руб. Скидка 28%!  
yoox.com

Площадь: 9 сот.; Расстояние до города: в черте города


Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, улица Горького, 16  
Скрыть карту





yooh.com

Реклама



**Распределительное устройство ВРУ**  
 Вводно-распределительные устройства ВРУ с завода. Доставка по РФ. Гарантия 3 года!  
[Каталог ВРУ](#) [Вводные](#)  
[Распределительные](#)  
[Вводно-распределительные](#)  
 пн-пт 8:00-17:00  
[ec74.ru](#) [Адрес и телефон](#)

Продам отличный ровный участок по ул. Горького, размерами 36х25м. Участок отсыпан, спланирован, выкорчеваны кустарники и деревья. Расположен в районе частной застройки. Хорошая транспортная схема, 5 мин ходьбы до остановки общественного транспорта. Рядом с участком проходят сети центрального теплоснабжения, на участке закопан септик, вдоль участка проложена асфальтированная дорога и расположены две опоры ЛЭП, что существенно упрощает подключение объекта строительства к коммуникациям. В 2019 году по ул. Горького планируется устройство центральной канализации. Назначение участка - индивидуальное жилищное строительство. Возможны варианты строительства объектов иного назначения, втч под бизнес. Участок в собственности. Общая площадь участка 900 кв.м. Подведено электричество. Без торга. Участок отсыпан, забурены стойки под ограждение, имеется стройматериал. Рассмотрю обмен на квартиру.



Пожаловаться

[https://www.avito.ru/salehard/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_9\\_sot\\_izhs\\_1527129850](https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1527129850)

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

Земельные участки Поиск по объявлениям Салехард Найти

Реклама Lexus LX с выгодой до 800 000 руб. [tyumen-lexus.ru >](#)
 Ищете быстровозводимые здания? [gp.com.ru >](#)
 Гитара Yamaha APX700-12 [arsenalmusic.ru >](#)

Все объявления в Салехарде / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее

## Участок 6.3 сот. (ИЖС)

2 100 000 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 6 июля в 18:34

В кредит под залог

Площадь: 6.3 сот.; Расстояние до города: в черте города

Показать телефон  
8 981 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Железнодорожная улица

Скрыть карту

Валерий

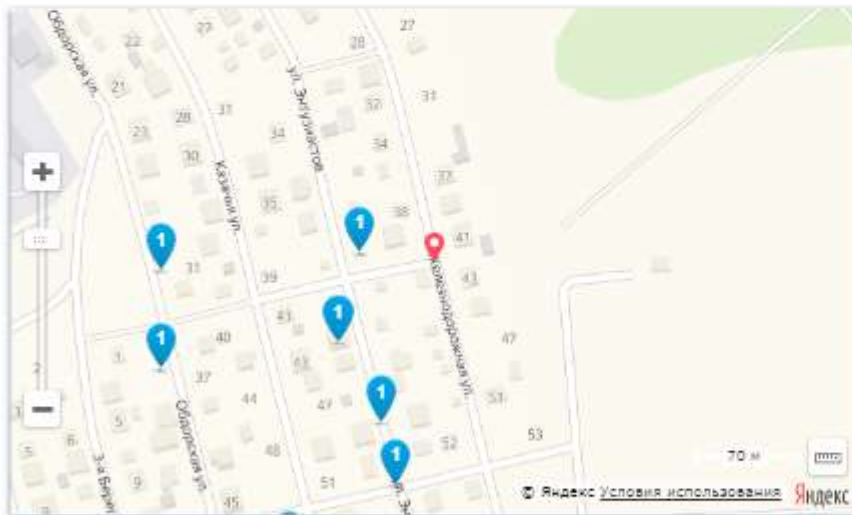
Частное лицо

На Авито с марта 2015

Завершено 4 объявления



№ 1272524893, 1340 (+4)



Реклама

**А может «Луговое»?**  
Готовые коммуникации: свет, газ, интернет. Участки с лесом и рекой. От 5 до 25 соток!  
Виртуальный тур по поселку  
Акции Как купить Подобрать участок онлайн  
пн-вс 9:00-21:00  
[yard72.ru](#)  
Адрес и телефон Тюмень

Продам участок под ИЖС на Удаче 1 ул. Железнодорожная участок N 3.

Произведена отсыпка участка в 2017 году. На участке проведено электричество, стоит контейнер 20 фут., щебень фракция 20х40 (два КАМАЗа). Подъездная дорога на участок асфальтирована. Рядом с участком уже проложены газовая и водонапорные коммуникации (т.е. есть возможность их подведения к дому при запуске в эксплуатацию).

Реклама

**Мужские низкие кеды NEW BALANCE**  
Размеры: EU: 40. Купить за 5 900 руб. Скидка 28%!  
[yoox.com](#)



Пожаловаться

[https://www.avito.ru/salehard/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6.3\\_sot\\_izhs\\_1272524893](https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_6.3_sot_izhs_1272524893)

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Салехард Найти

Продажа квартир в центре Тюмени! [правобережный жк. рф >](#)

Дома бани из Оц. бревна 11900р. Курган [alfaes45.ru >](#)

Мкр. Республика! От 1,74 млн! Рассрочка! [respublika72.ru >](#)

Все объявления в Салехарде / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее

## Участок 7.6 сот. (ИЖС)

1 800 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 3 июля в 01:08



Показать телефон  
8 902 XXX-XX-XX

Написать сообщение

**Руслан**  
Частное лицо  
На Авито с января 2016  
Завершено 7 объявлений  
3 объявления пользователя

№ 1164423366, 3440 (+4)



Площадь: 7.6 сот.; Расстояние до города: в черте города

Адрес: Салехард, мкр. Удача, Казачья улица [Скрыть карту](#)

Реклама

**Lexus LX**  
с выгодой до 800 000 руб.  
Исключительные условия в Lexus - Тюмень на любой Lexus. Приезжайте, договоримся!  
[Акции](#) [Трейд-Ин](#) [Тест-драйв](#)  
[Автомобили в наличии](#)  
пн-вс 9:00-21:00  
[tyumen-lexus.ru](#)  
[Адрес и телефон](#) Тюмень



Адрес: Салехард, мкр. Удача, Казачья улица

Скрыть карту



Собственность зарегистрирована. Отсыпка - 35 машин. Участок находится на небольшой возвышенности, неподалёку от берега реки Полябта. Сзади участка находится неосвоенная и непланируемая к освоению территория до самой реки. Рассрочка.



Пожаловаться

тн-во влоче т.и.и  
tyumen-lexus.ru  
Адрес и телефон Тюмень

Реклама



Мужские низкие  
кеды NEW  
BALANCE

Размеры: EU: 40. Купить за  
5 900 руб. Скидка 28%!  
yoox.com

Реклама



Шлак для  
отсыпки дорог  
в Тюмени

от 200 руб за тонну!  
Закажите отсыпку,  
выравнивание участков  
здесь.

Заказать звонок  
пн-вс 8:00-20:00  
отсыпка72 рф  
Адрес и телефон Тюмень

[https://www.avito.ru/salehard/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_7.6\\_sot. izhs\\_1164423366](https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_7.6_sot. izhs_1164423366)





Распределительное устройство ВРУ

es74.ru >



Строительство дома в Екб цена! Здесь!

doma-рб.ru >



Мощные мотопомпы из Италии

europumps.ru >

Все объявления в Салехарде / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее >

## Участок 8.2 сот. (ИЖС)

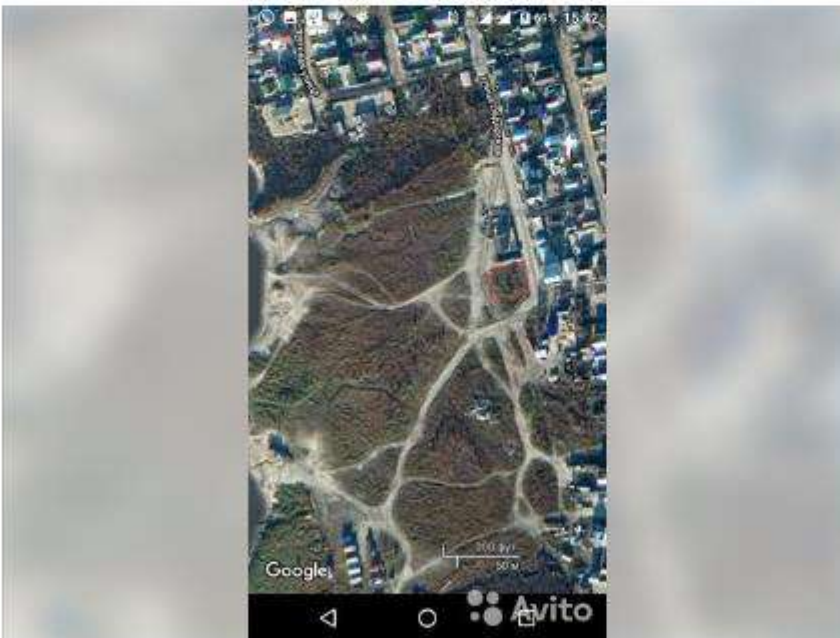
2 500 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 5 июля в 18:15

Кредит под залог



Показать телефон  
в 908 xxx-xx-xx

Написать сообщение

МАКСИМ

Частное лицо

На Авито с июля 2015

Завершено 7 объявлений



№ 1780412286, 371 (+1)

Реклама



Шлак для отсыпки дорог в Тюмени

от 200 руб за тонну!  
Закажите отсыпку, выравнивание участков здесь.

Заказать звонок

пн-во 8:00-20:00

отсыпка72.рф

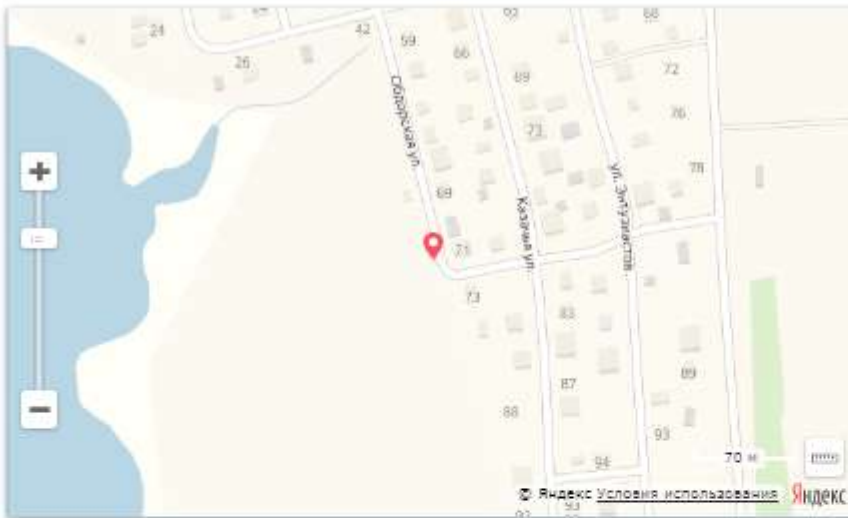
Адрес и телефон Тюмень

Площадь: 8.2 сот.; Расстояние до города: в черте города

Реклама

Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Обдорская улица, 71

Скрыть карту



Продам земельный участок площадь 816 м2. Собственность, удобное расположение, асфальт. проложен водо и газопровод, кадастровый номер 89:08:010304:2902. Возможно строительство дома блокированной застройки(два блока), мин. разрешенный размер ЗУ под блокированную застройку по СХД 400 м2.

Дом блокированной застройки законодательство определяет по признакам:

Здание от 1 до 3 этажей

В доме от 2 до 10 совмещённых блоков

Один блок рассчитан на 1 семью

Каждая часть-блок имеет отдельный вход-выход

Между блоками есть общая стена без проёмов

Каждый блок имеет отопление, освещение, канализацию, водопровод и выход на централизованные системы.



Пожаловаться

Похожие объявления

[https://www.avito.ru/salehard/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_8.2\\_sot\\_izhs\\_1780412266](https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_sot_izhs_1780412266)

**Не покупайте участок в Крыму!**  
Пока не найдете выгодное предложение. У нас земля по цене от 2 млн. руб. Жмите!  
[Более 12000 участков](#)  
[Юридическая безопасность](#)  
[Продажа и аренда](#)  
пн-вт 8:00-20:00  
[zem-krum.ru](http://zem-krum.ru)  
Адрес и телефон

Реклама

**Земля под ИЖС на Московском тракте!**  
Участки под ИЖС от 29900 руб/сотка на 20км Московского тракта. Все коммуникации!  
[План коттеджного поселка](#)  
[Быстрый подбор участка](#)  
[Контакты](#)  
пн-пт 9:00-18:00  
[вольныеугодыя.рф](http://вольныеугодыя.рф)  
Адрес и телефон Тюмень



15.3 Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Лумпов Игорь Александрович  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 7114 № 108430, выдан 03.12.2014г.  
Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Ленинском АО города Тюмени  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 28 » декабря 2007г., регистрационный № 002438

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

Выдано « 06 » июня 2017 года.

Президент С.А. Табакова

0023987 \*



Форма № 2-1-Учет

  
**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что  
**ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ**

пол муж. дата рождения 11 июля 1969г.  
место рождения г Тюмень

поставлен(а) на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации 15 марта 1997г.  
с присвоением ИНН 

7	2	0	3	0	0	2	4	0	1	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

налоговым органом  
ИФНС России по г. Тюмени № 1

7	2	3	0
---	---	---	---

Начальник ИФНС России по г.Тюмени №1 Г.И.Егоров  
М.П. 

 серия 72 №001986902

240 - ФискалФакс.ру, Москва, 2009, тираж - 50




 Форма № 

Р	6	7	0	0	1
---	---	---	---	---	---

## Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.**

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным Законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.,

Лумпов Игорь Александрович  
(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован Территориальное управление администрации г.Тюмени по Ленинскому административному округу  
(наименование регистрирующего органа)

" 27 " ноября " 1996 " № 8557  
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3	0	4	7	2	0	3	0	2	1	0	0	4	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи " 21 " января " 2004 "  
(число) (месяц прописью) (год)

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области  
(наименование регистрирующего органа)

Заместитель начальника инспекции Л.Д.Трачук  
(подпись, ФИО)





серия 72 №001951569







**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-745-011217/19**

«16» февраля 2019 г.

Тюменская область

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лумпов Игорь Александрович  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 71 14 №108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени 03.12.2014 г.  
Адрес регистрации: 625015, г. Тюмень, ул. Малиновского, д.6А, корп.1, кв.102
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «16» февраля 2019 г. по «15» февраля 2020 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000,00 (три миллиона рублей 00 копеек)**.  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **3 000 000,00 (три миллиона рублей 00 копеек)**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **3 000,00 (три тысячи рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «20» февраля 2019 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Лумпов Игорь Александрович

От Страхователя: \_\_\_\_\_ Лумпов И.А.

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_ Самусенко Р.Н.  
Зам. директора Филиала СПАО «Ингосстрах» в Тюменской области.  
Доверенность № 6501881-745/18 от 04.12.2018г.







## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

### К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-745-011217/19

«17» июня 2019 г.

Тюменская область

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Лумпов Игорь Александрович, именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-745-011217/19 от «16» февраля 2019 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Раздел «4. СТРАХОВАЯ СУММА» Договора страхования читать в следующей редакции:  
«4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**;  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**;  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек)**».
2. Дополнительная страховая премия по настоящему Дополнительному соглашению к Договору страхования составляет **1 000,00 (Одна тысяча) рублей**, и подлежит уплате Страхователем в соответствии с выставленным Страховщиком счетом единовременным платежом по «21» июня 2019 г.  
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
4. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «17» июня 2019 г.
6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Лумпов Игорь Александрович

От Страхователя: \_\_\_\_\_ Лумпов И.А.

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_ Самусенко Р.Н.  
Зам. директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Тюменской области, доверенность № 6501881-745/18 от 04.12.2018г.







ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 55 107078, г. Москва, в/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-67-18; E-mail: info@rooo.ru; <http://www.rooo.ru>



**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лумпова Игоря Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Лумпов Игорь Александрович является членом  
Общероссийской общественной организации «Российское общество  
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 002438

«28» декабря 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06 июня 2017 г.

Дата составления выписки «06» июня 2017г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова







#### **15.4 Документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**



*ys*

<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</b>		
<b>объекта незавершенного строительства</b>		
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)		
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>		
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий АО, Шурышкарский р-н, Мужи с, Совхозная ул, 14 д, 3 корпус		
2. Сведения о заказчике кадастровых работ <u>Общество с ограниченной ответственностью "Правильное и Экономичное Строительство Тюмени", ИНН: 7204207398, ОГРН: 1147232028800</u>		
3. Сведения о кадастровом инженере		
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Конев Максим Владимирович</u>		
Страховой номер индивидуального лицевого счета <u>11559295374</u>		
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность <u>1413</u>		
Контактный телефон <u>8(34994)21761</u>		
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>629640, ЯНАО, Шурышкарский район, с. Мужи, ул. Комсомольская, д. 6., bti.21761@mail.ru</u>		
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <u>Ассоциация саморегулируемой организации "Объединение кадастровых инженеров" № 10 от 28.10.2016 года (протокол №137от 10.02.2017 г. свидетельство № 1850).</u>		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>МКУ Инвентаризации и оценки имущества, ЯНАО, Шурышкарский район, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 5</u>		
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ <u>239 12.01.2018</u>		
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) <u>12.01.2018 г.</u>		
<b>Исходные данные</b>		
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана</b>		
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровый план территории	Кадастровый план территории (558217000000), 8900/200/17-174075, 03.10.2017, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ямало-Ненецкому автономному округу
2	Выписка из ЕГРН	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведение государственной регистрации возникновения и (или) перехода прав на недвижимое имущество (558403120000), 01/01/2017-58203,



		31.10.2017, Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Ямало-Ненецкому автономному округу
3	Каталог координат и высот пунктов ОМС и пунктов опорной геодезической сети на объекте: "Создание и обновление топографической съемки, создание опорно-межевой сети в с. Горки"	Материалы картографо-геодезического фонда (558256000000), 368.1, 02.12.2011
4	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство (558401060200), 89-"RU89505310-11-2017", 09.02.2017, Администрация муниципального образования Шурышкарский район
5	Проектная документация "Многоквартирный жилой дом в с. Мужы по улице Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО" Том№3 книга №1	Проектная документация здания (558261000000), 05/НИПИИ/15-КР.3, Научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт
6	Справка	Документ, содержащий сведения об адресе объекта недвижимости (558221070000), 1568, 27.10.2017, Администрация муниципального образования Мужевское
7	Договор Переуступки права аренды земельного участка по договору аренды земельного участка от 13 октября 2014г. N140-М	Договор аренды (субаренды) (558401010209), б/н, 20.12.2016

**2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана**  
**Система координат местная**

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 12.01.2018		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ОМЗ - 3, металлический столб (ду 57, заложный в грунт)	2 класс	10952.56	10797.32	сохранился	сохранился	сохранился
2	ОМЗ - 4, металлический столб (ду 57, заложный в грунт)	2 класс	11187.17	10763.24	сохранился	сохранился	сохранился
3	ОМЗ - 5, металлический столб (ду 57, заложный в грунт)	2 класс	11136.35	11210.42	сохранился	сохранился	сохранился



28

3. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Приемник спутниковый геодезический Javad Triumph-1-G3T	40045-08 действительно до 25.06.2018 г	Свидетельство о поверке № 116618 выдано 26.06.2017 г.
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	-		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер помещения		
1	2		
-	-		
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер машино-места		
1	2		
-	-		
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса			
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер	
1	2	3	
-	-	-	
Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
31	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
31	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
31	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
31	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $M_i$ ), м	
1	2	3	
31	1	$M_i = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	
31	2	$M_i = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	
31	3	$M_i = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	

цц

з1	4		$Mt=\sqrt{(0.07^2+0.07^2)}=0.10$					
<b>3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости</b>								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $M_i$ ), м					
1	2	3	4					
-	-	-	-					
<b>Описание местоположения объекта недвижимости</b>								
<b>1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке</b>								
<b>1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости</b>								
Зона № -								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура ( $M_i$ ), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	1	56592.33	39756.30	-	0.10	Наземный	-	-
-	2	56589.72	39769.47	-	0.10	Наземный	-	-
-	3	56576.55	39766.86	-	0.10	Наземный	-	-
-	4	56579.16	39753.69	-	0.10	Наземный	-	-
-	1	56592.33	39756.30	-	0.10	Наземный	-	-
<b>1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости</b>								
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				-				
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				-				
<b>1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства</b>								
Зона № -								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура ( $M_i$ ), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>	



1	2	3	4	ых точек контура (M <sub>0</sub> ), м	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. Описание местоположения машино-места</b>								
Обозначение машино-места (номер) -								
<b>2.1. Сведения о расстояниях</b>								
<b>2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места</b>								
№ п/п специальной метки	№ п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м				
1	2			3				
-	-			-				
<b>2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места</b>								
№ п/п характерной точки границы машино-места	№ п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м				
1	2			3				
-	-			-				
<b>2.2. Сведения о координатах специальных меток</b>								
№ п/п специальной метки	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат (M <sub>t</sub> ), м				
	X	Y						
1	2	3		4				
-	-	-		-				
<b>2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место</b>								
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (M <sub>t</sub> ), м				
	X	Y						
1	2	3		4				
-	-	-		-				
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>								
№ п/п	Наименование характеристики			Значение характеристики				
1	2			3				
1	Вид объекта недвижимости			Объект незавершенного строительства				
2	Кадастровый номер объекта недвижимости			-				
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)			-				
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости			-				
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости			89:01:010803:11				
5	Номер кадастрового квартала			89:01:010803				

№ 6

	(кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	АО Ямало-Ненецкий, р-н Шурышкарский, с Мужи, ул Совхозная, д 14, корп 3
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	-
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	Многоквартирный жилой дом
9	Наименование объекта недвижимости	Этап 3 "Секция 3 объекта"Многоквартирный жилой дом в с.Мужи, по ул.Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО"
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м2	-
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	Площадь 415.0 кв.м
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	30
<b>Заключение кадастрового инженера</b>		
Настоящий технический план подготовлен в связи с созданием объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий АО, Шурышкарский р-н, Мужи с, Совхозная ул, 14 д, 3 корп.		

Кадастровым инженером были внесены следующие сведения:

Количество контуров здания: 1

Адрес здания: Ямало-Ненецкий АО, Шурышкарский р-н, Мужи с, Совхозная ул, 14 д, 3 корп

Здание находится в пределах земельного участка с кадастровым номером: 89:01:010803:11

Здание является третьим этапом объекта Многоквартирного жилого дома в с. Мужи по ул. Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО Секция 3 (корпус 3).

На основании письма Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр) №14-исх/17905-ВА/16 от 22.12.2016 года до ввода в действие новых XML- схем, технический план заполняется по действующей XML-схеме с указанием сведений предусмотренных Требованиями приказа в "Заключение кадастрового инженера".

В связи с этим сообщаем:

№ регистрации в государственном реестре лиц осуществляющих кадастровую деятельность :1413

Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): 115-592-953-74

Договор на выполнение кадастровых работ от :12.01.2018г. №239

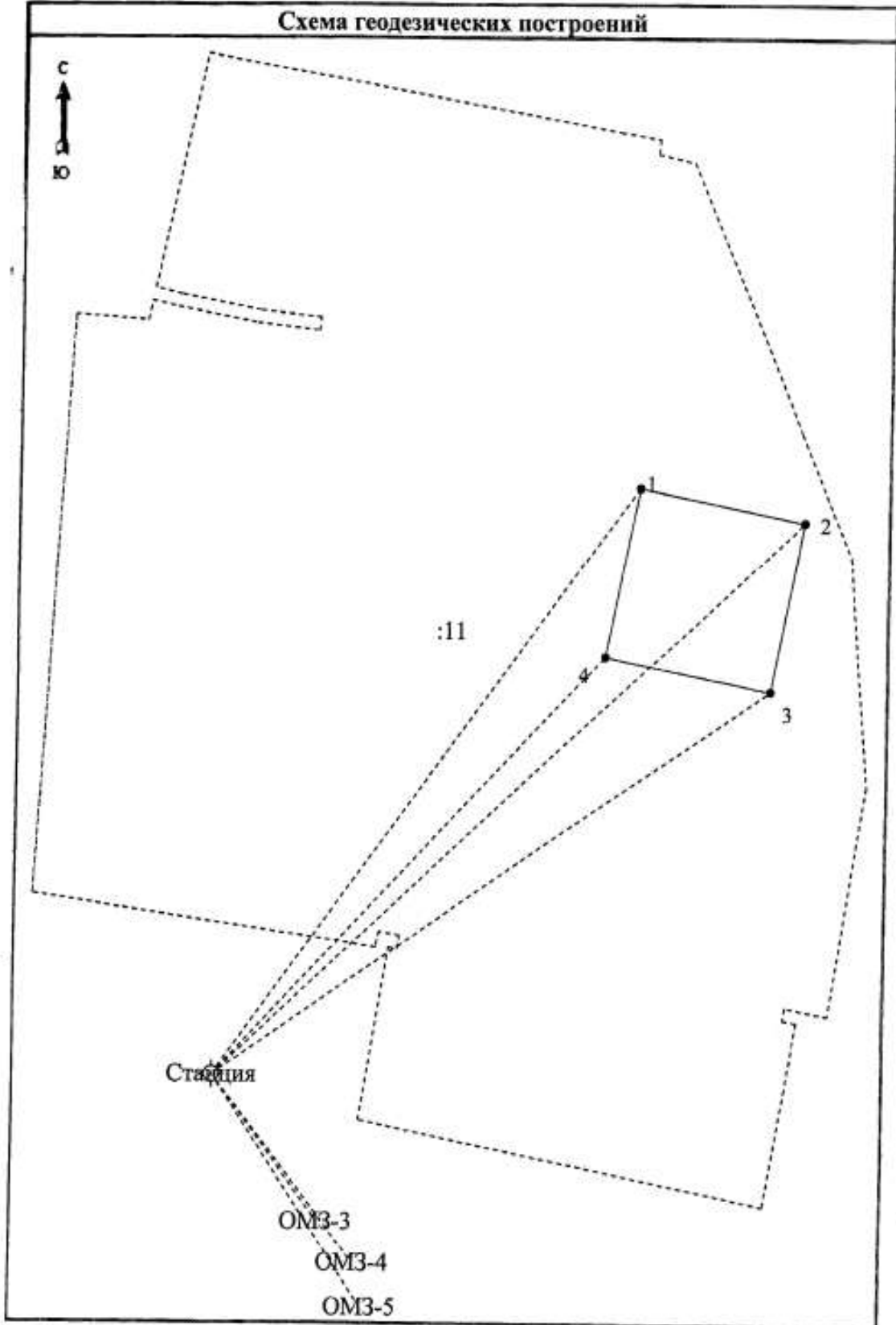
Сведения о СРО:

Кадастровые работы проводились - кадастровым инженером Коневым Максимом Владимировичем (идентификационный номер квалификационного аттестата 89-10-5.), состоящим в Ассоциации саморегулируемой организации "Объединение кадастровых инженеров" № 10 от 28.10.2016 года).

ИИ
















*УД*





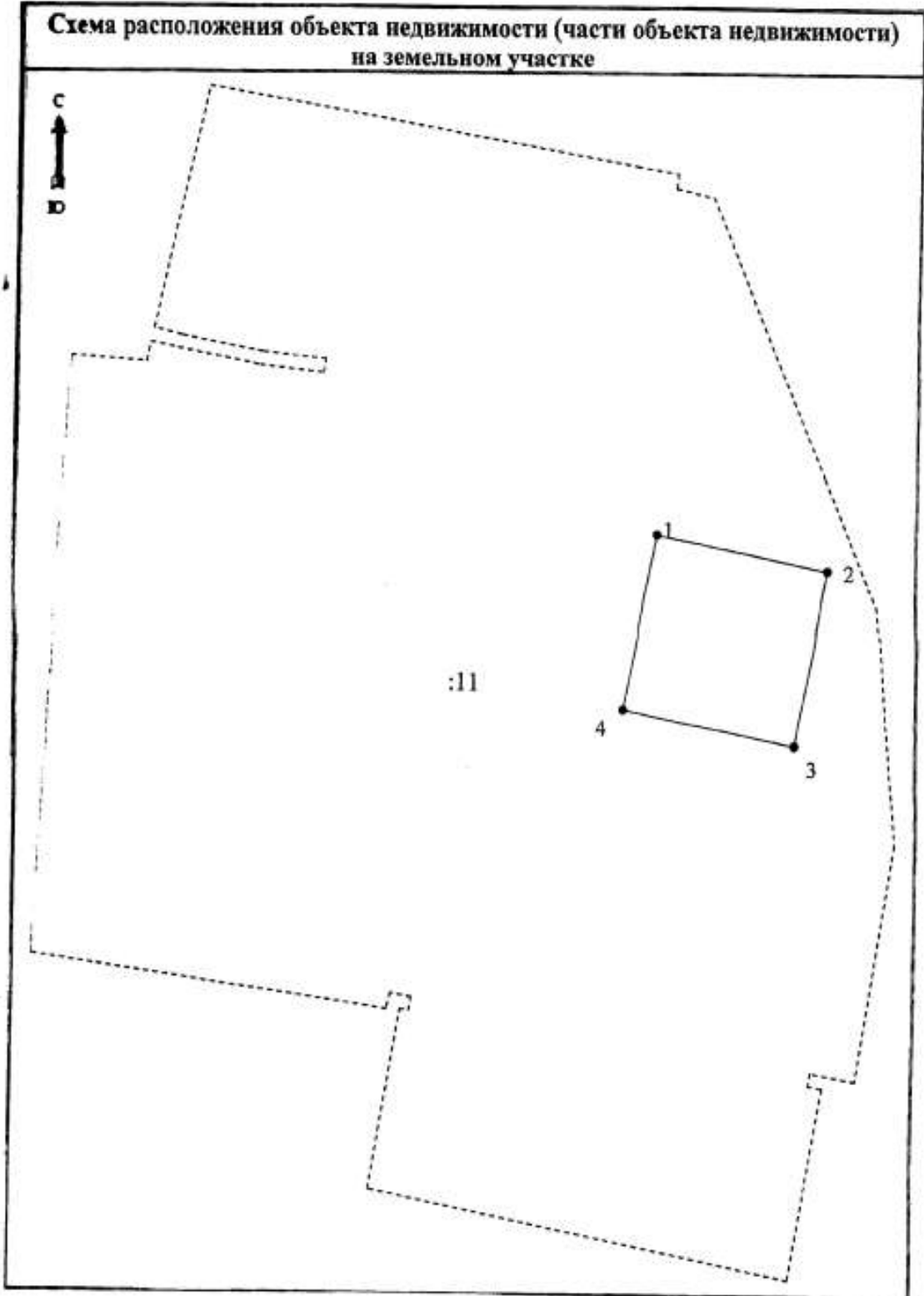


Условные обозначения:			
№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №4, №5
2	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	<b>Часть контура:</b>		
	а) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
	в) образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	<b>Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:</b>		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		окружность черного цвета диаметром 1,0 мм
6	<b>Части здания, сооружения:</b>		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
7	<b>Часть границы:</b>		

80







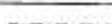






существующего помещения		сплошная линия черного цвета толщиной 0,4 мм
существующей части помещения		пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
явнов образованного помещения		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
явнов образованной части помещения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
существующего машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,4 мм
явнов образованного машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,2 мм
Характерные точки границ помещения, машино-места:		
а) характерная точка границ помещения		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
б) характерная точка границ помещения		круг синего цвета диаметром 1,0 мм
Специальные метки:		
специальная метка		равносторонний треугольник синего цвета с длиной стороны 2,0 мм
8 Стена с окном и дверью		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
9 Лестница		
10 Дверь остекленная (на балкон, лоджию)		
11 Веранда		
12 Терраса		
13 Перегородка		

88







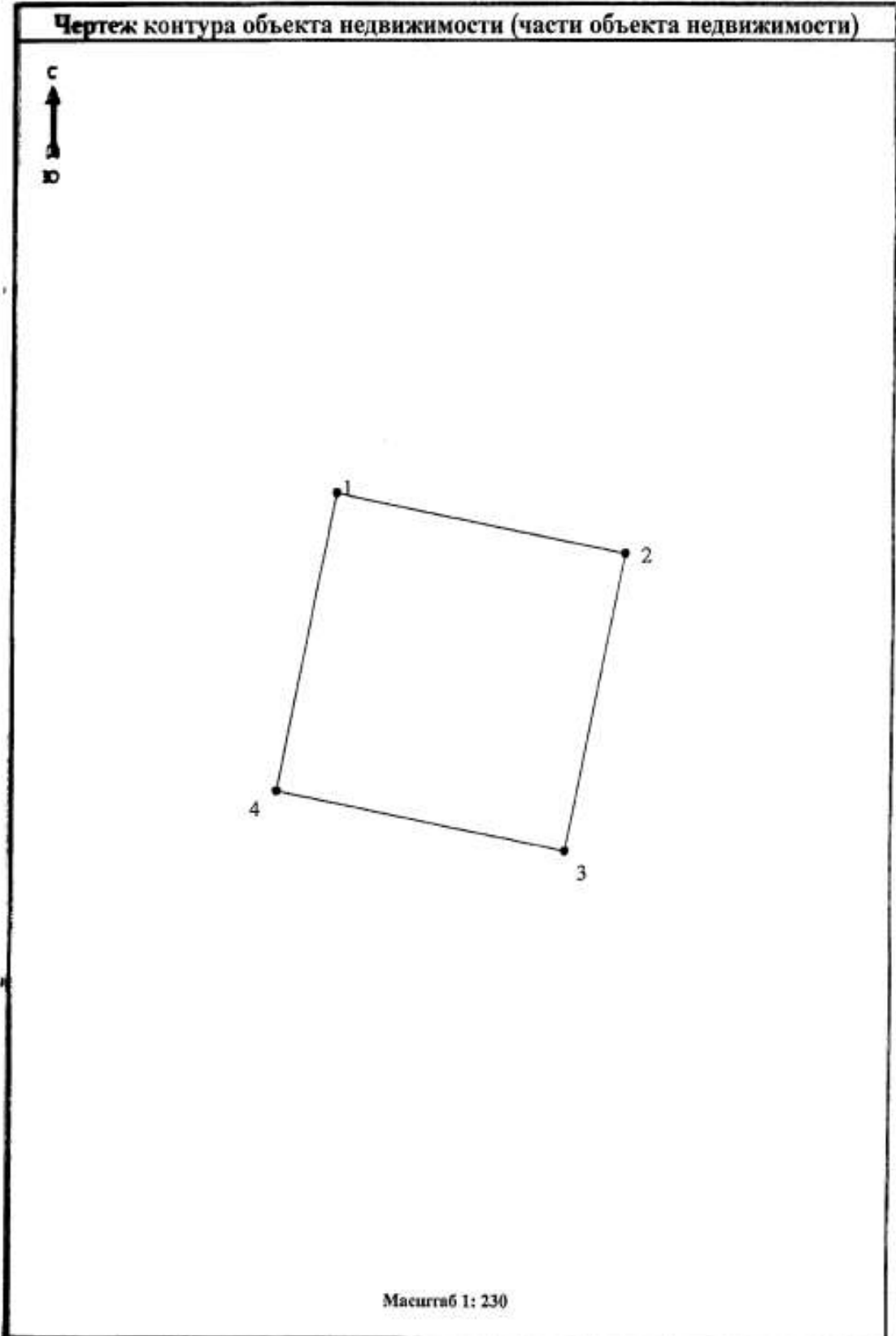
Условные обозначения:			
№ знака	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №4, №5
2	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	<b>Часть контура:</b>		
	а) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
	в) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	<b>Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:</b>		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		окружность черного цвета диаметром 1,0 мм
6	<b>Части здания, сооружения:</b>		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм



83

<b>7</b>	<b>Часть границы:</b>		
	существующего помещения		сплошная линия черного цвета толщиной 0,4 мм
	существующей части помещения		пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	зновь образованного помещения		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	зновь образованной части помещения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	существующего машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,4 мм
	зновь образованного машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,2 мм
<b>Характерные точки границ помещения, машино-места:</b>			
	а) характерная точка границ помещения		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка границ помещения		круг синего цвета диаметром 1,0 мм
<b>Специальные метки:</b>			
	специальная метка		равносторонний треугольник синего цвета с длиной стороны 2,0 мм
<b>8</b>	<b>Стена с окном и дверью</b>		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
<b>9</b>	<b>Лестница</b>		
<b>10</b>	<b>Дверь остекленная (на балкон, лоджию)</b>		
<b>11</b>	<b>Веранда</b>		
<b>12</b>	<b>Терраса</b>		
<b>13</b>	<b>Перегородка</b>		

лп



85

<b>Условные обозначения:</b>			
<b>№ знака</b>	<b>Название условного знака</b>	<b>Изображение</b>	<b>Описание изображения</b>
1	<b>Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части</b>		для изображения применяются условные знаки №4, №5
2	<b>Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)</b>		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	<b>Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части</b>		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	<b>Часть контура:</b>		
	а) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
	в) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	<b>Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:</b>		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		окружность черного цвета диаметром 1,0 мм
6	<b>Части здания, сооружения:</b>		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
7	<b>Часть границы:</b>		

86

существующего помещения		сплошная линия черного цвета толщиной 0,4 мм
существующей части помещения		пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
звонь образованного помещения		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
звонь образованной части помещения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
существующего машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,4 мм
звонь образованного машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,2 мм
Характерные точки границ помещения, машино-места:		
а) характерная точка границ помещения		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
б) характерная точка границ помещения		круг синего цвета диаметром 1,0 мм
Специальные метки:		
специальная метка		равносторонний треугольник синего цвета с длиной стороны 2,0 мм
8 Стена с окном и дверью		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
9 Лестница		
10 Дверь остекленная (на балкон, лоджию)		
11 Веранда		
12 Терраса		
13 Перегородка		

Приложение



84

№ п/п	Наименование документа
1	2
1	Каталог координат и высот пунктов ОМС и пунктов опорной геодезической сети на объекте: "Создание и обновление топографической съемки, создание опорно-мерной сети в с. Горки"
2	Разрешение на строительство
3	Проектная документация "Многоквартирный жилой дом в с. Мужки по улице Советская ПП-3, Шурышкарский район, ЯНАО" Том №3 книга №1
4	Справка
5	Договор Переуступки права аренды земельного участка по договору аренды земельного участка от 13 октября 2014г. N140-М
6	Титульный лист
7	Исходные данные

88

принудительно, прощито  
и временно нечитко  
№ 201 с года

809

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ  
ШУРЫШКАРСКИЙ РАЙОН  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА**

Область, округ ЯНАО  
Район Шурьшкарский  
Город (др. поселение) с. Мужси  
Район города \_\_\_\_\_

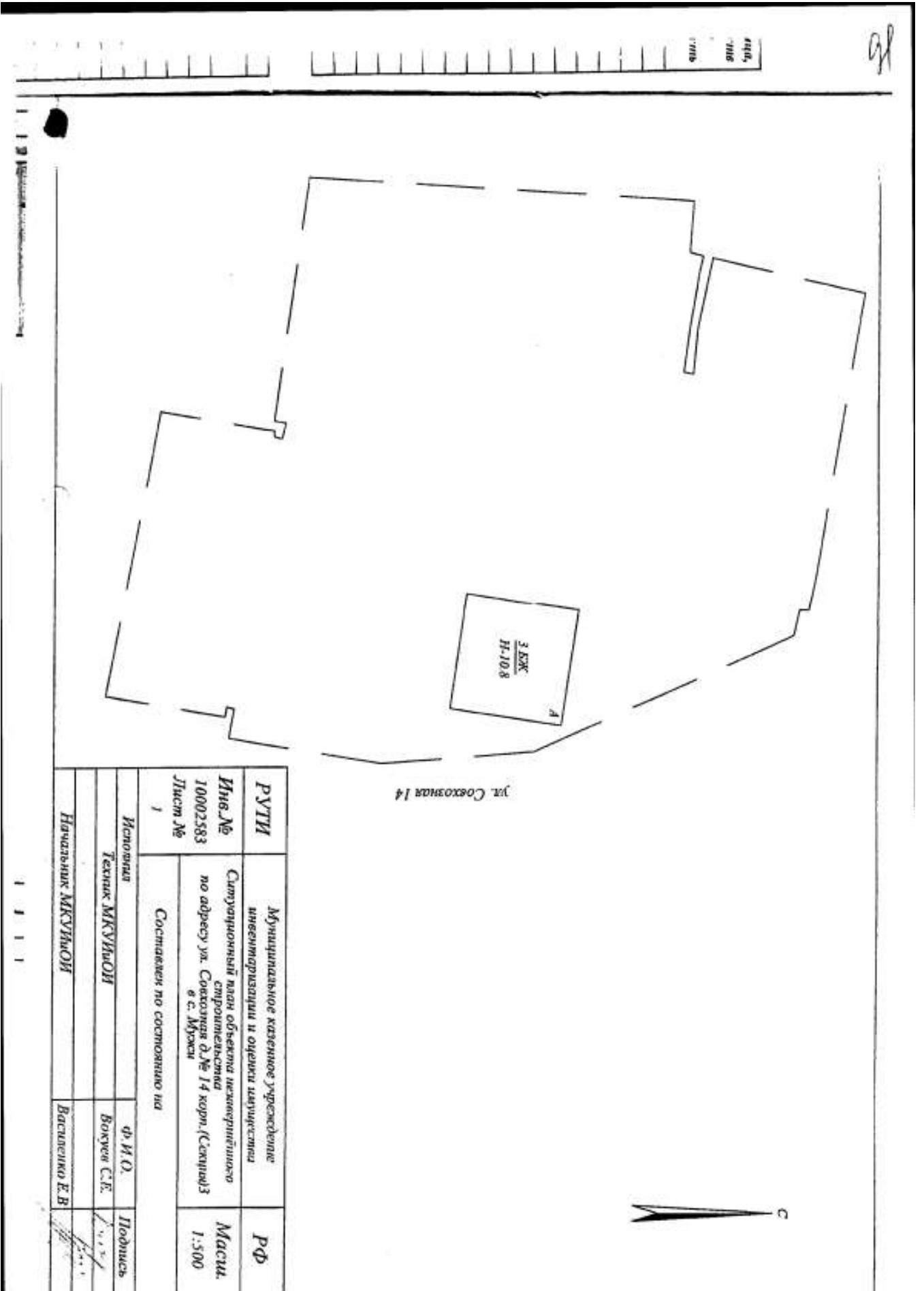
**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЗАВЕРШЕННОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТА**

корп.(секция) 3 № 14 по улице Совхозная (Лит. А)  
местоположение объекта учета

Паспорт составлен по состоянию на "6" февраля 2018 г.  
указывается дата обследования объекта учета

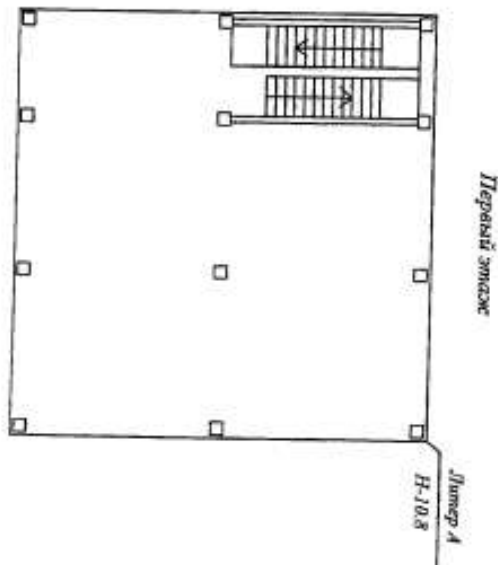






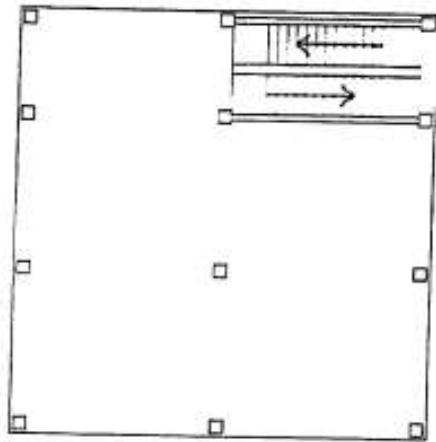
<b>РУТИ</b>	Муниципальное казенное учреждение инженеризации и оценки недвижимости		<b>РФ</b>
<b>Инв.№</b> 10002583	Служебный план объекта нежилого строительного назначения по адресу: ул. Союзная д.№ 14 корп.1(секция)3 в с. Мурахи		<b>Масш.</b> 1:500
<b>Лист №</b> 1	Составлен по состоянию на		
<b>Исполнитель</b> Техник МКУИОИ	<b>Ф.И.О.</b> Волков С.Е.	<b>Подпись</b>	
<b>Начальник МКУИОИ</b>	<b>Василькина Е.В.</b>		

42



<b>РУТИ</b>	инвентаризации и оценки недвижимости		<b>РФ</b>
<b>Инв. №</b> 10002583	План 1 этажа объекта по адресу: ул. Советская д. № 14 корпус 3 в с. Мужик		<b>Масш.</b> 1:200
<b>Лист №</b> 2	Составлен по состоянию на		
<b>Исполнил</b>	<b>Ф.И.О.</b>	<b>Подпись</b>	
Техник МКУИОИ	Волков С.Е.	<i>[Signature]</i>	
<b>Начальник МКУИОИ</b>	<b>Васильченко Е.В.</b>	<i>[Signature]</i>	

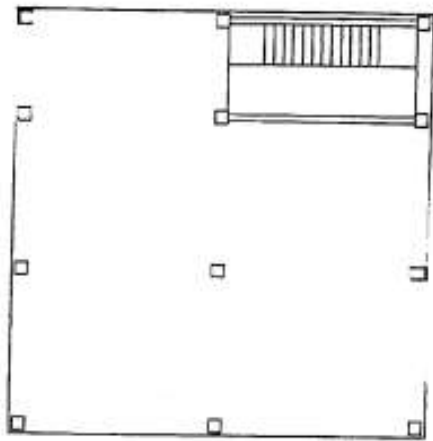
93



Второй этаж

<b>РУТИ</b>	Муниципальное казенное учреждение инвентаризации и оценки имущества		<b>РФ</b>
<b>Инд. №</b> 10002583	План 2 этажа объекта незавершенного строительства по адресу: ул. Советская д. № 14 корп. (Северный) в с. Мураж		<b>Масш.</b> 1:200
<b>Лист №</b> 3	Составлен по состоянию на 0.02.18.		
<b>Исполнитель</b>	<b>Ф.И.О.</b>	<b>Подпись</b>	
<b>Техник МКУИОИ</b>	Волков С.Е.		
<b>Начальник МКУИОИ</b>	Васильева Е.В.		

94



Детали плана

<b>РУТИ</b>	Муниципальное казенное учреждение инженеризации и оценки имущества	<b>РФ</b>
<b>Инв. №</b> 10002583	Почти 3 этажа объекта незавершенного строительства по адресу: ул. Советская д. № 14 корп. (Секция)3 в с. Мухомы	<b>Масш.</b> 1:200
<b>Лист №</b> 4	(* - изменен по состоянию на	
<b>Исполнил</b>	<b>Ф.И.О.</b>	<b>Подпись</b>
Техник МКУИИОИ	Воробей С.Е.	<i>[Signature]</i>
<b>Начальник МКУИИОИ</b>	Василенко Е.В.	<i>[Signature]</i>



V. Описание конструктивных элементов здания и определение износа  
жилого дома

Группа капитальности I Сборник № 4  
Вид внутренней отделки простая Таблица № 20

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов в (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес констр. элементов	Поврежки к удельному весу	Удельный вес конструктивных элем. с поврежд.	Процент износа	Процент износа к								
									5	6	7	8	9			
1	Фундаменты	железобетонные сваи, ростверк	без признаков износа	5	1,0	5,0	0	0								
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены б) перегородки	газобетон. блоки 300 мм, каркасные ж/б элементы	без признаков износа	26	0,3	7,8	0	0								
		газобетон. блоки 300 мм														
3	Перекрытия Чердачные Междуэтажные подвальные	сборные ж/б плиты 220 мм, ж/б плиты 220 мм	без признаков износа	12	0,8	9,6	0	0								
									4	Крыша	отсутствует	6	0,0	0,0	0	0
									5	Полы	отсутствует	11	0,0	0,0	0	0
6	Проемы оконные дверные	отсутствует		12	0,0	0,0	0	0								
		отсутствует														
7	Специальные работы Наружная отделка архитектур. оформл. а) _____ б) _____ в) _____ Внутренняя отделка а) _____ б) _____	отсутствует		8	0,0	0,0	0	0								
		отсутствует														
8	санитарно и электрические работы Центральн. отопление Водопровод Электроосвещение ванны с горяч. водос. Вентиляция Канализация	отсутствует		9,2	0,0	0,0	0	0								
		отсутствует														
		отсутствует														
		отсутствует														
		отсутствует														
		отсутствует														
9	Прочие работы	ж/б лестницы	без признаков износа	10,8	0,7	7,6	0	0								
<b>ИТОГО % ГОТОВНОСТИ</b>				<b>100</b>		<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>								

Процент износа, приведенный к 100

Гр. 9x100

96

VI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов		Удельный вес по таблице	Поправки	Удел. вес после применения коэф.	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес по таблице	Поправки	Удел. вес после применения коэф.
Фундаменты					Фундаменты				
Стены и перегородки					Стены и перегородки				
Перекрытия					Перекрытия				
Крыша					Крыша				
Полы					Полы				
Проемы					Проемы				
Отделочные работы					Отделочные работы				
Прочие работы					Прочие работы				
Итого:					Итого:				
Формулы					Формулы				

Наименование конструктивных элементов		Удельный вес по таблице	Поправки	Удел. вес после применения коэф.	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес по таблице	Поправки	Удел. вес после применения коэф.
Фундаменты					Фундаменты				
Стены и перегородки					Стены и перегородки				
Перекрытия					Перекрытия				
Крыша					Крыша				
Полы					Полы				
Проемы					Проемы				
Отделочные работы					Отделочные работы				
Прочие работы					Прочие работы				
Итого:					Итого:				
Формулы					Формулы				







98

Паспорт составлен по состоянию на: 6 февраля 2018 г.

Исполнил: 09 февраля 2018 г.

Техник МКУИиОИ

Вокучев С. Е.

Начальник МКУИиОИ

Василенко Е. В.



**VIII. Отметка о последующих обследованиях**

Даты обследования	(( )) _____ 200__ Г	(( )) _____ 200__ Г	(( )) _____ 200__ Г
Исполнил			
Проверил			
Руководитель			

пронумеровано, прошито  
и скреплено печатью  
( ) листов

№ 23-19  
Февраль 2018 года

1733 118

**ДОГОВОР**  
**переуступки права аренды земельного участка**  
**по договору аренды земельного участка от 13 октября 2014 г. № 140-М**

г. Салехирд

"20" декабря 2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Партнер Групп»,** именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице исполняющего обязанности генерального директора Цыганова Юрия Николаевича, действующего на основании приказа от 05.06.16 г. № 79-п, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Правильное и Экономичное Строительство Тюмени» (ООО «ПЭСТ»),** именуемое в дальнейшем Новый арендатор, в лице генерального директора Шестакова Павла Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Арендатор уступает, а Новый арендатор принимает на себя права и обязанности, предусмотренные договором аренды земельного участка от 13 октября 2014 г. (далее договор) с 20 декабря 2016 г.

1.2. Участок находится в муниципальной собственности.

1.3. Местонахождение участка: ЯНАО, Шурышкарский район, с. Мужы, ул. Совхозная, д.14

1.4. Кадастровый номер участка: 89-01:010801:11.

1.5. Общая площадь участка: 4291 м<sup>2</sup>.

1.6. Участок из оборота не изъят, его оборот не ограничен.

1.16. Арендатор передает имеющиеся у него права и обязанности по договору аренды и в течение трех дней с момента подписания настоящего Договора.

Передача прав и обязанностей оформляется передаточным актом.

На основании настоящего договора между Новым арендатором и Арендодателем оформляется соглашение к действующему договору аренды земельного участка от 13 октября 2014 г. № 140-М о замене Арендатора на Нового арендатора и переходе прав и обязанностей.

1.7. Земельный участок, в отношении которого уступаются права и обязанности по настоящему Договору, обременен залогами на основании Муниципальных контрактов по приобретению в муниципальную собственность жилого помещения (благоустроенной квартиры) путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома в рамках реализации жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории Ямало-Ненецкого автономного округа на 2013 - 2017 годы, заключенных между Управлением строительства и архитектуры администрации муниципального образования Шурышкарский район и Обществом с ограниченной ответственностью «Партнер Групп», зарегистрированных в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу. Полный перечень заключенных муниципальных контрактов, в соответствии с которыми земельный участок обременен залогом представлен в приложении № 1 к настоящему договору.

1.8. Арендатор обязан передать Новому арендатору все необходимые документы, удостоверяющие его права, а именно:

- Договор аренды участка от "13" октября 2014 г. № 140-М со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью.

Арендатор также обязан сообщить Новому арендатору все иные сведения, имеющие значение для осуществления Новым арендатором своих прав субарендатора по указанным договорам требованиям.

189

1.19. Арендатор несет ответственность за предоставление, хранение, перемещение и совместный с владельцем документами и другими документами в период владения и передачу всех документов. Новому арендатору права и обязанности.

### 2. ПЕРЕУСТУПАЕМЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

- 2.1. Новый арендатор имеет право:
- по истечении срока Договора, если участок имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды участка на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством;
  - осуществлять другие права на использованное земельное, предусмотренные законодательством РФ;
- 2.2. Новый арендатор обязуется:
- использовать участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью в соответствии с кадастровым и разрешенным использованием, способами, не запрещенными законодательством, и в том числе нести как арендатору участка, самостоятельно предоставлять арендные платежи за земельный участок, не осуществлять застройки, закладочные, договорные и другие права аренды по отношению к участку, права аренды, права собственности и другие права, связанные с участком, не осуществлять иных действий, противоречащих законодательству о земле.

### 3. ИНИЦИАЦИОННАЯ ОБЯЗАННОСТЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель обязан:

- предоставить документацию на участок, находящийся в собственности, государственном или муниципальном владении.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. Стороны, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязаны возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.
- 4.2. Стороны, винованные в нарушении обязательств, должны возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой исполнения.
- 4.3. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождает стороны, нарушившую договор, от исполнения обязательств в натуре.
- 4.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, возмещаемая ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

### 5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их исполнение невозможно или непредвиденное при данных условиях обстоятельства (непреодолимая сила).
- 5.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору одной из сторон, она обязана оповестить другую сторону не позднее 10 дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок исполнения обязательств по настоящему договору прекращается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

### 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ЯНАО и действует до полного исполнения или прекращения по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.



**7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не имеющим своего разрешения в заключенном договоре, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

7.2. При неудовлетворении в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

8.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Договор составлен и вступает в силу в силу с момента подписания сторонами, сторонами являются: Ильяша Субриделова, третий участник в адрес Архиватора НО «Фонд жилищного строительства ЖИЛФОН», четверг - в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ЯНАО.

8.5. Адреса и контактные реквизиты сторон:

**АРЕНДАТОР:**

ООО «ПАРТНЕР ГРУПП»

625015, г.Салехард, мкр.3-б  
 Деревянный д.10  
 ИНН 6904021018, ОГРН 1016901011101  
 р/с 40702810167450000135  
 к/с 301018100000000000004  
 в Филиал-Сибирское банк Сбербанка  
 России г.Тюмень  
 т/ф (34922) 4-68-15, 4-78-84  
 E-mail: rg200808@yandex.ru

**НОВЫЙ АРЕНДАТОР:**

ООО «ПЧСТ»

625015, г. Тюмень, ул. Сургановская, д. 2А,  
 кв.61 (федеральный адрес)  
 625015, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 123А, оф.  
 320 (федеральный адрес)  
 ИНН 260407395 ОГРН 101720301001  
 р/с 40702810200020012496 в  
 филиале ЯНАО ВТБ 24 (ПАО) г.  
 Екатеринбург  
 к/с 301018101000000000905  
 т/сч. №2210055554  
 E-mail: pchst\_2014@bk.ru

**Приложение:**

1. Перечень жилищных договоров, в соответствии с которыми земельный участок принадлежит участку.
2. Акт приема-передачи участка от 20<sup>го</sup> декабря 2016г.

**Арендатор:**

Ильяша Субриделова  
 ООО «ПЧСТ»  
 20<sup>го</sup> декабря 2016 г.

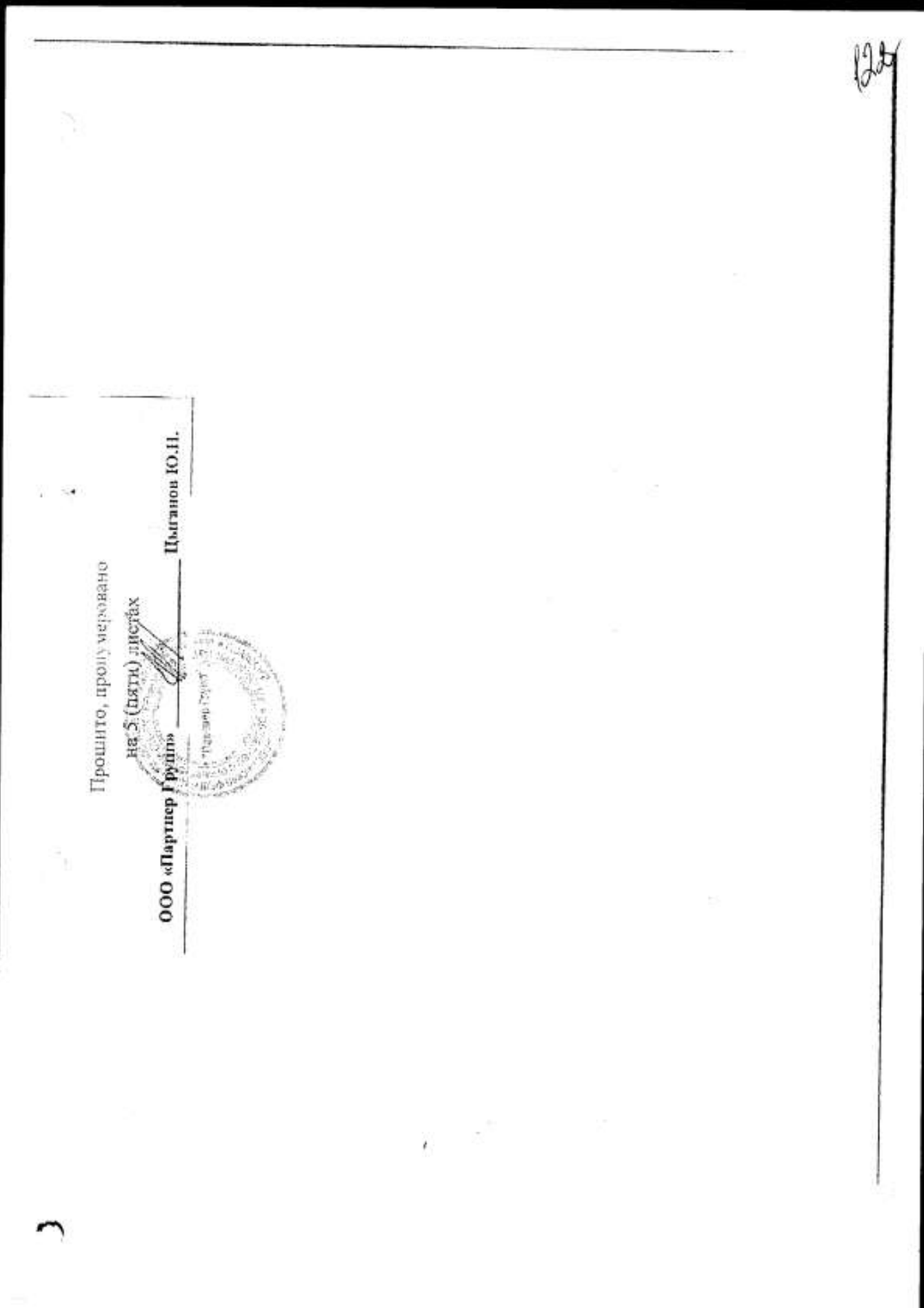
**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Новый арендатор  
 ООО «ПЧСТ»  
 20<sup>го</sup> декабря 2016 г.

120







123

ДОГОВОР № 140-М  
аренды земельного участка

с.Мужи

13 октября 2014 г.

Администрация муниципального образования Шурышкарский район, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице первого заместителя главы администрации Маматулина Марата Лехатовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Партнер Групп», в лице Генерального директора Андилеко Дениса Сергеевича, именуемое в дальнейшем "Арендатор" с другой стороны и именуемые в дальнейшем "Стороны", на основании постановления Администрации муниципального образования Шурышкарский район от 13.10.2014 г. № 649-а «О предоставлении земельного участка в с. Мужи, ул. Совхозная, 14», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает земельный участок, находящийся по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, Шурышкарский район, с.Мужи, ул. Совхозная, 14 (далее - Участок), площадью 4291 кв.м, с кадастровым номером 89:01:010803:11, из земель (категория земель – земли населенных пунктов), вид разрешенного использования – земельные участки, предназначенные для размещения домов малозэтажной жилой застройки.

### 2. Срок Договора

2.1. Срок использования Участка устанавливается до 01.11.2015 г.

### 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Арендная плата за земельный участок в год составляет 14156,44 (Четырнадцать тысяч сто пятьдесят шесть рублей) 44 копейки.

В 2014 году Арендатору необходимо оплатить арендную плату в сумме 3102,78 (Три тысячи сто два рубля) 78 копеек путем перечисления денежных средств единым платежом не позднее 01 декабря текущего года.

3.2. Платежи вносятся в: банк РКЦ Салехард г. Салехард; БИК 047182000; р/с 40101810500000010001; получатель ИНН 8907002420; КПП 890701001; УФК по ЯНАО (Управление имущества и природных ресурсов Администрации муниципального образования Шурышкарский район); 9091110501310000120; ОКТМО 71926412; назначение платежа - арендная плата за земельный участок по договору от 13.10.2014 г. № 649-а аренды земельного участка.

3.3. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является копия платежного поручения, предоставляемая Арендодателю в отдел по недрам и землепользованию управления имущества и природных ресурсов муниципального образования Шурышкарский район. Расчет арендной платы определен в приложении №1 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы за земельный участок изменяется в одностороннем порядке на основании решения арендодателя в следующих случаях: в связи с изменением Порядка расчета, в связи с изменением категории земель, в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, в связи с изменением разрешенного использования земельного участка. В случае изменения размера арендной платы, а также метода ее определения, арендодатель уведомляет арендатора путем направления расчета или копии нормативно-правового акта.





3.5. Арендная плата в новом размере уплачивается с месяца, следующего за наступлением вышеуказанных изменений, за исключением изменения размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка.

3.6. Перерасчет арендной платы в новом, размере при изменении кадастровой стоимости земельного участка осуществляется с 01 января года, следующего за годом, в котором утверждены новые результаты определения кадастровой стоимости земель.

#### 4. Права и обязанности Сторон

##### 4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору, в случае отказа Арендатора от государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к договору в соответствии с п. 4.4.5. и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

##### 4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнить в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении размеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.1.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

##### 4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам на срок, не превышающий срок действия Договора.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

##### 4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. После подписания Договора и изменений к нему привести его (их) государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу в течении 180 дней





4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на дату применения штрафных санкций от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Началом применения указанной санкции считается день, следующий после наступления срока уплаты очередного платежа.

5.3. По истечении срока действия Договора, в случае если Арендодатель предъявил Арендатору требование о возврате земельного участка, а Арендатор не передает земельный участок по акту, Арендатор уплачивает арендную плату за фактическое использование земельного участка после истечения срока Договора в размере, предусмотренном Договором, и пеня за каждый календарный день не возврата в размере 3% от размера годовой арендной платы до момента сдачи земельного участка Арендодателю.

5.4. По истечении срока действия Договора, в случае если Арендодатель не требует возврата земельного участка, Арендатор обязан вносить арендную плату, в соответствии с условиями пунктов 3.1.-3.3. Договора и выполнять все иные условия Договора. В данном случае Договор считается возобновленным (продолженным) на тех же условиях на неопределенный срок.

5.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

## 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя, по решению суда, на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

## 7. Рассмотрение и урегулирование споров

196

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 8. Особые условия договора

- 8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.
- 8.2. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.
- 8.3. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.
- 8.4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах.

### 9. Реквизиты Сторон

**Арендодатель:**

Администрация муниципального образования  
Шурьшкарский район  
Ямало-Ненецкого автономного округа

**Юридический адрес:**

629640 Россия Ямало-Ненецкий автономный  
округ Шурьшкарский район с. Мужы ул.  
Советская 35;

**Банковские реквизиты:**

ИНН 8907000920 КПП 890701001  
БИК 047182800  
р/сч 4010181050000010001  
РКЦ Салехард г. Салехарда

**Арендодатель:**

Первый заместитель главы администрации  
Маматулин Марат Аскарлович

Подпись

**Арендатор**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Партнер Групп»

**Юридический адрес:**

629008, ЯНАО, г. Салехард, мкр.  
Первомайский 3-й, д.3

**Почтовый адрес:**

629008, ЯНАО, г. Салехард, а/я 43/3

**Фактический адрес:**

ЯНАО, г. Салехард, мкр. Первомайский 3-й,  
д.3

Р/счет: 40702810167450000135

к/счет: 30101810800000000651

БИК 047102651

Западно-Сибирский банк Сбербанка РФ  
г.Тюмень

**Арендатор:**

Генеральный директор  
общества с ограниченной ответственностью  
«Партнер Групп»

Андреев Денис Сергеевич

Подпись



Приложение № 1 к Договору аренды  
№ 140-М от 13.10.2014г.

**РАСЧЕТ**  
**арендной платы за земельный участок**

В соответствии с Решением Районной Думы муниципального образования Шурышкарский район от 25 декабря 2013 года № 609 «Об утверждении ставок арендной платы и коэффициентов, применяемых для расчета арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Шурышкарский район, а также земельные участки государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах земель населенных пунктов, входящих в состав территории муниципального образования Шурышкарский район» размер арендной платы земельного участка в 2014 году составляет:

$$ГАП = (КС \times СТ \times П) : 100\% \times (Кд : Кг) \times Кк \times Кн \times Ка$$

$$ГАП = 3102,78 \text{ руб.}$$

где:

КС - кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка (руб./кв.м)	СТ - ставка арендной платы (в процентах от кадастровой стоимости земельного участка)	П - площадь земельного участка (в квадратных метрах);	Кд - количество дней в году;	Кг - количество дней в соответствии со сроком действия договора аренды земельного участка;	Кк - коэффициент, учитывающий категорию земельного участка;	Кн - коэффициент использования, учитывает специфику осуществления деятельности на конкретном земельном участке;	Ка - коэффициент, учитывающий категорию арендатора
109,97	0,3%	4291	365	80	1	2	5

В 2014 году арендная плата вносится Арендатором единым платежом не позднее 1 декабря в размере 3102,78 (Три тысячи сто два рубля) 78 копеек. Платежи вносятся в банк РКЦ Салехард г. Салехард; БИК 047182000; р/с 40101810500000010001; получатель ИНН 8907002420; КПП 890701001; УФК по ЯНАО (Управление имущества и природных ресурсов Администрации муниципального образования Шурышкарский район); 909 111 050 13 10 0000 120; ОКТМО 71926412; назначение платежа - арендная плата за земельный участок по договору от 13.10.2014 г. № 140-М аренды земельного участка.

Арендодатель:

Первый заместитель главы администрации

Минагунов Марат Александрович

Подпись

Арендатор:

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Партнер Групп» Андалеев Денис Сергеевич

Подпись

м.п.

128

пронумеровано,  
прошнуровано и скреплено печатью  
5/10.07.14 листов

Специалист в области бухгалтерских  
вопросов администрации МО

Шурьинский район

И.Д. Филиппова

2014 г.





143



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
МУЖЕВСКОЕ**

ул. Республики д.50, с. Мужик. Шурышкарский район, Ямало-Ненецкий автономный округ.  
629640 Тел./факс: (34994) 2-20-44. E-mail: [admin@bk.ru](mailto:admin@bk.ru).

«27» октября 2017 г. № 1568

**СПРАВКА**

Дана, администрацией муниципального образования Мужевское в том, что Постановлением Главы муниципального образования Мужевское № 56 от 21 марта 2017г. «О присвоении адреса», земельному участку с кадастровым номером 89:01:010803:11, присвоен следующий адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, Шурышкарский район, село Мужик, ул. Совхозная, д.14.

Справка дана для предъявления по месту требования

Специалист



Е. А. Солоньина



144

Кому **ООО «Правильное и Экономичное**  
 (наименование застройщика)  
**Строительство Тюмени»**  
 (фамилия, имя, отчество – для граждан,  
**625000, г. Тюмень, ул. Ставропольская,**  
 полное наименование организации – для  
**д. 2А, кв. 61, ОГРН 1147232028800**  
 юридических лиц), его почтовый индекс  
**ИНН/КПП 7204207398/ 720301001**  
 и адрес, адрес электронной почты)

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
**на строительство**  
**взамен ранее выданного**  
**№ «RU 89505000» - «26» от 15.05.2015г.**

Дата 09.02.2017 г.

№ 89-RU89505310-11 -2017

**Администрация муниципального образования**

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа

**Шурышкарский район**

местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешений на строительство. Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	<input checked="" type="checkbox"/>
	Реконструкцию объекта капитального строительства	<input type="checkbox"/>
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	<input type="checkbox"/>
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	<input type="checkbox"/>
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	<input type="checkbox"/>
2	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	<b>Этап 3 "Секция 3 объекта "Многоквартирный жилой дом в с. Мужы, по улице Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО"</b>
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	<b>Не требуется</b>
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	<b>Не требуется</b>

3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	89:01:010803:11		
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	89:01:010803		
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	-		
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	№ RU89505305-62-15 разработан отделом архитектуры Управления строительства и архитектуры Администрации МО Шурышкарский район		
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	Постановление Администрации МО Мужевское № 15 от 08 февраля 2017 г. "Об утверждении проекта планировки, проекта межевания территории 0,8 Га планировочного квартала 01:03:03 в с. Мужи"		
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ФГБОУ ВПО "ТюмГАСУ" "Научно-исследовательский проектно-исследовательский институт"		
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:			
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
	Общая площадь здания (кв. м):	414,97	Площадь участка (кв. м):	4291,00
	Объем (куб. м):	2550,71	в том числе подземной части (куб. м):	-
	Количество этажей (шт.):	3	Помещения общего пользования (м):	93,41
	Общая площадь квартир (кв.м)	116,73	Нежилые помещения (кв.м)	204,83
	Площадь застройки (кв. м):	187		
	Иные показатели:	Здание - каркасная из сборных железобетонных элементов. Фундамент - ж/б сваи, столбчатый из сборных железобетонных подколонников. Наружные стены - газобетонные блоки, облицовка кирпич. Междуэтажные перекрытия - ж/б плиты. Крыша - двухскатная.		
	5	Адрес (местоположение) объекта:	ЯНАО, Шурышкарский район, с. Мужи, ул. Совхозная, д. 14	



148

6	Краткие проектные характеристики линейного объекта :	-
	Категория: (класс)	-
	Протяженность:	-
	Мощность (пропускная способность, грузоборот, интенсивность движения):	-
	Тип: КЛ, ВЛ, КВЛ, уровень напряжения линий электропередачи	-
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	-
	Иные показатели:	-

Срок действия настоящего разрешения – до " 09 " августа 20 17 г. в соответствии с \_\_\_\_\_ разделом проектной документации

Первый заместитель  
главы администрации



*(Handwritten signature)*  
(подпись)

М.А.Маматулин  
(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения  
продлено до " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(должность уполномоченного  
лица органа, осуществляющего  
выдачу разрешения на строительство)

" 10 " августа 20 17 г.

М.П.



(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения  
продлено до " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(должность уполномоченного  
лица органа, осуществляющего  
выдачу разрешения на строительство)

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П.

(подпись)

(расшифровка подписи)



35

**ДОГОВОР № 140-М**  
аренды земельного участка

с.Мужи

13 октября 2014 г.

Администрация муниципального образования Шурышкарский район, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице первого заместителя главы администрации Маматулина Марата Асхагановича, действующего на основании Устава, с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Партнер Групп», в лице Генерального директора Андилевко Дениса Сергеевича, именуемое в дальнейшем "Арендатор" с другой стороны и именуемые в дальнейшем "Стороны", на основании постановления Администрации муниципального образования Шурышкарский район от 13.10.2014 г. № 649-а «О предоставлении земельного участка в с. Мужи, ул. Совхозная, 14», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает земельный участок, находящийся по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, Шурышкарский район, с.Мужи, ул. Совхозная, 14 (далее - Участок), площадью 4291 кв.м, с кадастровым номером 89:01:010803:11, из земель (категория земель – земли населенных пунктов), вид разрешенного использования – земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки.

**2. Срок Договора**

2.1. Срок использования Участка устанавливается до **01.11.2015 г.**

**3. Размер и условия внесения арендной платы**

3.1. Арендная плата за земельный участок в год составляет **14156,44 (Четырнадцать тысяч сто пятьдесят шесть рублей) 44 копейки.**

В 2014 году Арендатору необходимо оплатить арендную плату в сумме **3102,78 (Три тысячи сто два рубля) 78 копеек** путем перечисления денежных средств единым платежом не позднее 01 декабря текущего года.

3.2. Платежи вносятся в: банк РКЦ Салехард г. Салехарда; БИК 047182000; р/с 40101810500000010001; получатель ИНН 8907002420; КПП 890701001; УФК по ЯНАО (Управление имущества и природных ресурсов Администрации муниципального образования Шурышкарский район); 909 111 050 13 10 0000 120; ОКТМО 71926412; назначение платежа - арендная плата за земельный участок по договору от 13.10.2014 г № 649-а аренды земельного участка.

3.3. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является копия платежного поручения, предоставленная Арендодателю в отдел по недрам и землепользованию управления имущества и природных ресурсов муниципального образования Шурышкарский район. Расчет арендной платы определен в приложении №1 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы за земельный участок изменяется в одностороннем порядке на основании решения арендодателя в следующих случаях: в связи с изменением Порядка расчета, в связи с изменением категории земель, в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, в связи с изменением разрешенного использования земельного участка. В случае изменения размера арендной платы, а также метода ее определения, арендодатель уведомляет арендатора путем направления расчета или копии нормативно- правового акта.

96

3.5. Арендная плата в новом размере уплачивается с месяца, следующего за наступлением вышеуказанных изменений, за исключением изменения размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка.

3.6. Перерасчет арендной платы в новом, размере при изменении кадастровой стоимости земельного участка осуществляется с 01 января года, следующего за годом, в котором утверждены новые результаты определения кадастровой стоимости земель.

#### 4. Права и обязанности Сторон

##### 4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору, в случае отказа Арендатора от государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к договору в соответствии с п. 4.4.5. и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

##### 4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.1.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

##### 4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам на срок, не превышающий срок действия Договора.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

##### 4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу в течении 180 дней





34

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на дату применения штрафных санкций от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Началом применения указанной санкции считается день, следующий после наступления срока уплаты очередного платежа.

5.3. По истечении срока действия Договора, в случае если Арендодатель предъявил Арендатору требование о возврате земельного участка, а Арендатор не передаст земельный участок по акту, Арендатор уплачивает арендную плату за фактическое использование земельного участка после истечения срока Договора в размере, предусмотренном Договором, и пени за каждый календарный день не возврата в размере 3% от размера годовой арендной платы до момента сдачи земельного участка Арендодателю.

5.4. По истечении срока действия Договора, в случае если Арендодатель не требует возврата земельного участка, Арендатор обязан вносить арендную плату, в соответствии с условиями пунктов 3.1.-3.3. Договора и выполнять все иные условия Договора. В данном случае Договор считается возобновленным (продолженным) на тех же условиях на неопределенный срок.

5.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

## 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя, по решению суда, на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

## 7. Рассмотрение и урегулирование споров

38

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 8. Особые условия договора

- 8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.
- 8.2. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.
- 8.3. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.
- 8.4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах.

### 9. Реквизиты Сторон

#### Арендодатель:

Администрация муниципального образования  
Шурьинкарский район  
Ямало-Ненецкого автономного округа

#### Юридический адрес:

629640 Россия Ямало-Ненецкий автономный  
округ Шурьинкарский район с. Мужы ул.  
Советская 35;

#### Банковские реквизиты:

ИНН 8907000920 КПП 890701001  
БИК 047182000  
р/сч 40101810500000010001  
РКЦ Салехард г. Салехарда

#### Арендодатель:

Первый заместитель главы администрации  
Маматулин Марат Асхатович

Подпись



мл.

#### Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью  
«Партнер Групп»

#### Юридический адрес:

629008, ЯНАО, г. Салехард, мкр.  
Первомайский 3-й, д.3

#### Почтовый адрес:

629008, ЯНАО, г. Салехард, а/я 43 /3

#### Фактический адрес:

ЯНАО, г. Салехард, мкр. Первомайский 3-й,  
д.3

Р/счет: 40702810167450000135

к/счет: 30101810800000000651

БИК 047102651

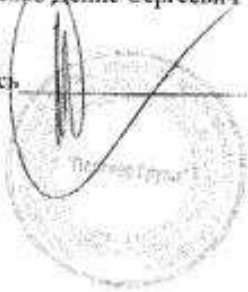
Западно-Сибирский банк Сбербанка РФ  
г.Тюмень

#### Арендатор:

Генеральный директор  
общества с ограниченной ответственностью  
«Партнер Групп»

Андреев Денис Сергеевич

Подпись





39

Приложение № 1 к Договору аренды  
№ 140-М от 13.10.2014г.

**РАСЧЕТ**  
**арендной платы за земельный участок**

В соответствии с Решением Районной Думы муниципального образования Шурышкарский район от 25 декабря 2013 года № 609 «Об утверждении ставок арендной платы и коэффициентов, применяемых для расчета арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Шурышкарский район, а также земельные участки государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах земель населенных пунктов, входящих в состав территории муниципального образования Шурышкарский район» размер арендной платы земельного участка в 2014 году составляет:

$$ГАП = (КС \times СТ \times П) : 100\% \times (Кд; Кг) \times Кк \times Ки \times Ка$$

ГАП= 3102,78 руб.

где:

КС - кадастровая стоимость 1 кв.м земельного участка (руб./кв.м)	СТ - ставка арендной платы (в процентах от кадастровой стоимости земельного участка)	П - площадь земельного участка (в квадратных метрах);	Кд - количество дней в году;	Кг - количество дней в соответствии со сроком действия договора аренды земельного участка;	Кк - коэффициент, учитывающий категорию земельного участка;	Ки - коэффициент использования, учитывает специфику осуществления деятельности на конкретном участке;	Ка - коэффициент, учитывающий категорию арендатора
109,97	0,3%	4291	365	80	1	2	5

В 2014 году арендная плата вносится Арендатором единым платежом не позднее 1 декабря в размере 3102,78 (Три тысячи сто два рубля) 78 копеек. Платежи вносятся в: банк РКЦ Салехард г. Салехард; БИК 047182000; р/с 40101810500000010001; получатель: ИНН 8907002420; КПП 890701001; УФК по ЯНАО (Управление имущества и природных ресурсов Администрации муниципального образования Шурышкарский район); 909 111 050 13 10 0000 120; ОКТМО 71926412; назначение платежа -арендная плата за земельный участок по договору от 13.10.2014 г. № 140-М аренды земельного участка .

Арендодатель:

Первый заместитель главы администрации

Маматов Марат Асхапович

Подпись

М.П.

Арендатор:

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Партнер Групп» Андилевко Денис Сергеевич

Подпись

М.П.

40

пронумеровано,  
проиндексировано и скреплено печатью  
5/100001 листов  
Специалист в области имущественных  
вопросов администрации МО  
Шурьдинский район  
И.Д. Филиппова  
2014 г.



177-3 41

**ДОГОВОР**  
переуступки права аренды земельного участка  
по договору аренды земельного участка от 13 октября 2014 г. № 140-М

г. Салехард

"20" декабря 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Партнер Групп», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице исполняющего обязанности генерального директора Цыганова Юрия Николаевича, действующего на основании приказа от 05.06.16 г. № 79-п, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Правильное и Экономичное Строительство Тюмени» (ООО «ПЭСТ»), именуемое в дальнейшем Новый арендатор, в лице генерального директора Шестакова Павла Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Арендатор уступает, а Новый арендатор принимает на себя права и обязанности, предусмотренные договором аренды земельного участка от 13 октября 2014 г. (далее договор) с 20 декабря 2016 г.

1.2. Участок находится в муниципальной собственности.

1.3. Местонахождение участка: ЯНАО, Шурышкарский район, с. Мужы, ул. Совхозная, д.14

1.4. Кадастровый номер участка: 89 01 010803 11.

1.5. Общая площадь участка: 4291 м<sup>2</sup>.

1.6. Участок из оборота не изъят, его оборот не ограничен.

1.16. Арендатор передаст имеющиеся у него права и обязанности по договору аренды в течение трех дней с момента подписания настоящего Договора.

Передача прав и обязанностей оформляется передаточным актом.

На основании настоящего договора между Новым арендатором и Арендодателем оформляется соглашение к действующему договору аренды земельного участка от 13 октября 2014 г. № 140-м о замене Арендатора на Нового арендатора и переходе прав и обязанностей.

1.7. Земельный участок, в отношении которого уступаются права и обязанности по настоящему Договору, обременен залогами на основании Муниципальных контрактов на приобретение в муниципальной собственности жилого помещения (благоустроенной квартиры) путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома в рамках реализации долгосрочной окружной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории Ямало-Ненецкого автономного округа на 2013 - 2017 годы, заключенных между Управлением строительства и архитектуры администрации муниципального образования Шурышкарский район и Обществом с ограниченной ответственностью «Партнер Групп», зарегистрированных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу. Полный перечень заключенных муниципальных контрактов, в соответствии с которыми земельный участок обременен залогом представлен в приложении № 1 к настоящему договору.

1.8. Арендатор обязан передать Новому арендатору все необходимые документы, удостоверяющие его права, а именно:

- Договор аренды участка от "13" октября 2014 г. № 140-М со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью.

Арендатор также обязан сообщить Новому арендатору все иные сведения, имеющие значение для осуществления Новым арендатором своих прав субарендатора по указанным договорам требования.



Приложение № 1  
к Договору переуступки прав аренды  
земельного участка

**Перечень**

муниципальных контрактов на приобретение и муниципальную собственность жилого помещения (благостроительной квартиры) путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома в рамках реализации долгосрочной социальной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития жилищного строительства на территории

Дзьяло-Пенского административного округа на 2013 - 2017 годы,  
в соответствии с которыми земельный участок обременен залогом

Реквизиты муниципального контракта	Участник долевого строительства
№ 17-15 от 03.06.15 г.	
№ 18-15 от 05.06.15 г.	
№ 20-15 от 05.06.15 г.	
№ 22-15 от 05.06.15 г.	
№ 16-15 от 03.06.15 г.	
№ 24-15 от 05.06.15 г.	
№ 25-15 от 05.06.15 г.	
№ 21-15 от 05.06.15 г.	
№ 21-15 от 05.06.15 г.	
№ 33-15 от 10.06.15 г.	
№ 34-15 от 10.06.15 г.	
№ 30-15 от 15.06.15 г.	
№ 22-15 от 15.06.15 г.	
№ 54-15 от 22.06.15 г.	
№ 53-15 от 16.06.15 г.	
№ 65-15 от 22.06.15 г.	
№ 66-15 от 22.06.15 г.	
№ 64-15 от 22.06.15 г.	
№ 73-15 от 22.06.15 г.	
№ 78-15 от 30.06.15 г.	
№ 68-15 от 22.06.15 г.	
№ 67-15 от 22.06.15 г.	
№ 83-15 от 30.06.15 г.	
№ 85-15 от 30.07.15 г.	
№ 88-15 от 30.06.15 г.	
№ 86-15 от 30.06.15 г.	
№ 101-15 от 15.07.15 г.	
№ 103-15 от 29.07.15 г.	
№ 104-15 от 29.07.15 г.	
№ 105-15 от 29.07.15 г.	
№ 108-15 от 29.07.15 г.	

Управлением строительства и архитектуры администрации муниципального образования Шурманский район, действующий от имени администрации муниципального образования Шурманский район



ПОДПИСИ СТОРОН  
Архитектор: [Подпись] / Ю.И. Цыганов  
Мэр/архитектор: [Подпись] / П.В. Шестаков  
20% октября 2019 г.



цц



Приложение № 2  
к Договору переступки прав аренды  
земельного участка

**АКТ  
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

С. Мужен  
«26» декабря 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Партнер Групп», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Александр Демис Сергеевич, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Промышленное и Эксплуатационное Строительное Товарищество (ООО «ПЭС-Т»), именуемое в дальнейшем Новый арендатор, в лице генерального директора Шестакова Павла Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт приема-передачи земельного участка.

1. Арендатор передал в аренду, а Новый арендатор принял земельный участок общей площадью 4291 м<sup>2</sup>, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «земельные участки, предназначенные для размещения объектов малоземельной застройки, расположенный по адресу: ЯНАО, Шуршакарский район, с. Мужен, ул. Советская, д. 14, с кадастровым номером 89-01:010803-11, принадлежащий на праве собственности Администрации муниципального образования Шуршакарский район.

2. Новый арендатор принял в аренду земельный участок, указанный в п. 1 настоящего Акта.

3. Стороны взаимных претензий не имеют.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Арендатор:  
  
«26» декабря 2016 г.

Новый арендатор:  
  
«26» декабря 2016 г.

48



АРХИТЕКТУРА

ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ  
АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ШУРЫШКАРСКИЙ РАЙОН  
УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ  
ОТДЕЛ АРХИТЕКТУРЫ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН  
земельного участка

заказчик Администрация МО Шурышкарский район

с. Мужи

улица Совхозная

«Многоквартирный жилой дом в с.Мужи по улице  
Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО»  
(наименование объекта)

с.Мужи, 2015 г.



ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ  
АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ШУРЫШКАРСКИЙ РАЙОН  
**РАСПОРЯЖЕНИЕ** 62-15

29 мая 2015 г.

№ 603-ра

с. Мужи

**Об утверждении градостроительного плана  
земельного участка в с. Мужи, ул. Совхозная.**

В соответствии со ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьёй 8 Устава муниципального образования Шурышкарский район

1. Утвердить градостроительный план земельного участка, площадью 5144 кв.м, находящегося по адресу: с. Мужи, ул. Совхозная, отводимого под строительство объекта «Многоквартирный жилой дом в с. Мужи по улице Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО».
2. Отделу архитектуры управления строительства и архитектуры Администрации муниципального образования Шурышкарский район (Зайнуллов Д.Т.) присвоить градостроительному плану земельного участка порядковый номер.
3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя главы администрации Маматулина М.А.

Глава  
муниципального образования



А.В. Головин

101

Градостроительный план земельного участка

N*(1)	R	U	8	9	5	0	5	3	0	5	-	С	2	-	15				
-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	--	--	--	--

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка  
Ямало-Ненецкий автономный округ  
 (субъект Российской Федерации)  
Бурышкарский район  
 (муниципальный район или городской округ)  
с. Мужы, ул. Совхозная  
 (поселение)

Кадастровый номер земельного участка 89:01:010803:11

Описание местоположения границ земельного участка \_\_\_\_\_

Площадь земельного участка 5144,0 кв. м.

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства) \_\_\_\_\_

План подготовил специалист ИСОГД отдела  
 (ф.и.о., должность уполномоченного лица,  
архитектуры администрации МО Бурышкарский район В.Н.Мокринский  
 наименование органа или организации)  
Начальник отдела архитектуры администрации МО Бурышкарский район



М.П. 28.05.2015 Зайнуллов Д.Т. Зайнуллов  
 (дата) (подпись) (расшифровка подписи)

Представлен Администрацией муниципального образования Бурышкарский район  
 (наименование уполномоченного федерального органа  
 исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта  
 Российской Федерации, или органа местного самоуправления)

28 мая 2015 г.  
 (дата)

Утвержден Распоряжение № 603-РА от « 29 » мая 2015 г.  
администрации муниципального образования Бурышкарский район  
 (реквизиты акта Правительства Российской Федерации, или  
 высшего исполнительного органа государственной власти  
 субъекта Российской Федерации, или главы местной  
 администрации об утверждении)



2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства \* (1), (2), (3), (4)

Решение собрания депутатов МО Мужевское №204 от 07 октября 2014 г.  
«Об утверждении Итогового документа по рассмотрению «Проекта планировки, проекта межевания территории 0,8 га планировочного квартала 01:03:03 в с. Мужи, разработанных ООО «СеверСтройИнвестПроект».

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил землепользования и застройки, информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд))

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка \* (2), (3), (4)

основные виды разрешенного использования земельного участка:

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Многоквартирные жилые дома	Этажность - до 3 эт. Высота - до 12 м Плотность застройки - до 25 %	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории

условно разрешенные виды использования земельного участка: не установлены;  
 вспомогательные виды использования земельного участка: не установлены.

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства \* (2)

Назначение объекта капитального строительства

№ 1, «Многоквартирный жилой дом»  
 (согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь \* (2)

Кадастровый номер земельного участка согласно чертежу градостр. плана	1. Длина (м)	2. Ширина (м)	3. Полоса отчуждения	4. Охранная зона	5. Площадь земельного участка (га)	6. Номер объекта кап. Стр-ва. Согласно чертежу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кап. Стр-ва (га)
							Макс.	Мин.	
-	-	-	-	-	0,5144	1	-	-	-

2.2.2. Предельное количество этажей 3 или предельная этажа зданий, Строений, сооружений 12 м. \* (2)

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 25 % \* (2)

2.2.4. Другие показатели \* (2)

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта Капитального строительства на указанном земельном участке \* (3), (4)

Назначение объекта капитального строительства

№ \_\_\_\_\_,  
 (согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охранная зона

103

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия \* (1), (2), (3) (4)  
Объекты капитального строительства

3.1. Объекты капитального строительства

N \_\_\_\_\_ (согласно чертежу градостроительного плана) \_\_\_\_\_ (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер \_\_\_\_\_  
технический паспорт объекта подготовлен \_\_\_\_\_ (дата)

\_\_\_\_\_ (наименование организации (органа) государственного кадастрового учета объектов недвижимости или государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

N \_\_\_\_\_ (согласно чертежу градостроительного плана) \_\_\_\_\_ (назначение объекта культурного наследия)

\_\_\_\_\_ (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)  
регистрационный номер в реестре \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ (дата)

4. Информация о разделении земельного участка \* (2), (3) (4)

\_\_\_\_\_ (наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

- \*(1) При отсутствии правил землепользования и застройки, но не позднее 1 января 2012 года заполняется на основании документации по планировке территории.
- \*(2) Заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется.
- \*(3) Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не устанавливается.
- \*(4) Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не распространяется.



104

**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ШУРЫШКАРСКИЙ РАЙОН**

« 24 » марта 2015 г.

**АРХИТЕКТУРНО – ПЛАНИРОВОЧНОЕ ЗАДАНИЕ**

на проектирование зданий и сооружений (их комплексов жилищно-гражданского, промышленного и др. назначения на стадии проекта и рабочего проекта (нужное подчеркнуть)), возводимых на территории района.

Проектируемый объект – «Многоквартирный жилой дом»

Адрес строительства – с. Мужи, ул. Совхозная

Заказчик – Администрация МО Шурышкарский район

Генеральная проектная организация \_\_\_\_\_

Генеральная подрядная организация \_\_\_\_\_

Задание на проектирование – отдел архитектуры

Основание для подготовки и выдачи АПЗ: \_\_\_\_\_

№	Наименование разделов	Содержание
1	<b>Общие данные и описание участка</b>	
1	Границы участка и его площадь. Наличие и характеристика существующих зданий, инженерных коммуникаций и других сооружений, расположенных на участке и прилегающих к нему территориях. Наличие зеленых насаждений. Необходимость выполнения подеревной съемки.	Земельный участок расположен в южной части села, в сельтебной зоне, площадь участка составляет 4092 кв.м, из инженерных коммуникаций имеются сети электроснабжения, сети тепловодоснабжения, централизованная система канализации в селе отсутствует.
2	Особые условия строительства	Район Крайнего Севера РФ, талые грунты. В соответствии с требованиями действующих нормативных документов и инженерно-геологических изысканий. Климатический подрайон 1Д, расчетная температура воздуха -43 С, СП 131.13330.2012* «Строительная климатология». Расчетная ветровая нагрузка 30 кгс/м <sup>2</sup> , расчетное значение веса снегового покрова 320 кгс/м <sup>2</sup> , СП 20.13330.2011 * «Нагрузки и воздействия».
3	Сведения о наличии имеющихся в границах участка топографических съемок, материалов инженерно-геологических и гидрогеологических изысканий и указаний по их выполнению	Топографическая съемка 2011 г. Выполнить инженерно-геологические изыскания на участке строительства в соответствии с требованиями нормативных документов.
4	Сведения о наличии действующих проектных материалов на данный участок и окружающую территорию (генплан, ПДП проекты застройки, проекты строительства отдельных объектов, примыкающих к выбранному участку и	Генплан, проект планировки с. Мужи.

	т.д.)	
5	Особые условия расположения участка	
2	<b>Рекомендации и требования</b>	
6	По размежеванию объекта относительно существующей к намечаемой на перспективу смежной застройки и ориентации его по условиям ландшафта: красные линии, красные отметки	Разместить здания согласно чертежу градостроительного плана земельного участка.
7	По эффективному использованию территории (блокировка зданий и сооружений, размежеваниехозпостроек и т.д.)	
8	По сносу ветхих малоценных строений и переносу инженерных коммуникаций	Обеспечить снос ветхих строений и сооружений, находящихся в противопожарных разрывах – 12 м.
9	Основные технико-экономические показатели, назначение, вместимость	Этажность здания – до 3-х этажей. Высота – до 12 м. Ориентировочное количество квартир – в соответствии с потребностью. Основные требования к зданиям, планировочные решения, площади помещений выполнить согласно требованиям СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные».
10	Конструктивное решение здания (фундамент, несущие и ограждающие конструкции, перекрытия, кровля)	Фундаменты – по расчету на основании инженерно-геологических изысканий. Несущие и ограждающие конструкции – определяются в соответствии с требованиями нормативных документов. Кровля – скатная, покрытие – металлочерепица по деревянным стропилам. Предусмотреть мероприятия против массового схода снега с кровли на прилегающую территорию. Предусмотреть мероприятия по защите от шума в соответствии СП 51.13330.2011 «Защита от шума», нормативные требования по уровням шума принимать по категории здания Б.
11	Энергосберегающие материалы	Требования к тепловой защите здания в соответствии СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», разработать энергетический паспорт объекта. Копию энергетического паспорта предоставить в отдел архитектуры в электронном виде.
12	По использованию типовых проектов (серия №) или разработка индивидуального проекта	Индивидуальный проект.



	ВХОДЫ И Т.Д.)	согласовать с главным архитектором. Входы в подъезды ориентировать с дворового фасада здания.
14	По размежеванию помещений обслуживания в I этажах для нужд населения города, села	
15	По архитектурному решению сооружений инженерного оборудования и инженерных коммуникаций, размещаемых на застраиваемом участке (трансформаторные подстанции, насосные и т.д.)	Установить инженерное оборудование в соответствии с техническим заданием, произвести ограждение инженерных сооружений и оборудования.
16	Инженерные сети а) Водоснабжение б) Канализация в) Теплоснабжение г) Горячее водоснабжение д) Электроснабжение е) Слабые токи (радио, телефон) Предусмотреть установку приборов учета тепла, воды.	а) согласно ТУ б) согласно ТУ в) согласно ТУ г) согласно ТУ д) согласно ТУ е) согласно ТУ
17	По благоустройству, озеленению территории, малых форм, сохранению зеленых насаждений и учету особенности рельефа	Выполнить ограждение газонов и освещение дворовой территории. Предусмотреть малые архитектурные формы (скамьи, урны и т.д.), детские игровые площадки, тротуары. Схему планировочной организации земельного участка выполнить в соответствии с градостроительным планом земельного участка, увязать с планировочной организацией инженерными сетями прилегающих территорий и согласовать с главным архитектором района и эксплуатирующими организациями. Предусмотреть площадку для мусорных контейнеров. Предусмотреть отвод паводковых и ливневых вод с участка.
18	По организации внешнего транспорта, автостоянок и индивидуальных гаражей (въезды, выезды, подходы и связи с магистралями)	Предусмотреть проектом на территории парковочную стоянку с освещением; предусмотреть подъездную дорогу с твердым покрытием.
19	По охране окружающей среды и организации санитарно-защитных зон	Выполнить озеленение территории в соответствии с нормами.
20	По составу и содержанию проекта или рабочего проекта (необходимость представления макета перспективы, разверток фасадов, его фрагментов, фотомонтажа, интерьеров и т.д.)	В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в отдел архитектуры сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях

	фотомонтажа, интерьеров и т.д.)	в отдел архитектуры сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
21	По предварительному согласованию проектной документации в части архитектурно-планировочных решений (эскиз 70% готовности и т.д.)	Фасады здания, цветовое решение, генплан размещения объектов на участке предоставить на рассмотрение и согласование в отдел архитектуры.
22	Примечание	Выполнить установку телевизионных антенн коллективного приема и стоек проводных сетей радиовещания на крыше жилого дома. Обеспечить возможность подключения к антенне каждой квартиры согласно пункта 4.6., 4.7. СП 54.13330.2011. Предусмотреть домофоны в соответствии с п. 8.8 СП 54.13330.2011. Предусмотреть доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения СП 59.13330.2012.

Срок действия АПЗ 2 года по 24 марта 2017 года.

По истечении указанного срока архитектурно – планировочное задание подлежит пересмотру главным архитектором района и пересогласованию с отделом архитектуры.

ПРИЛОЖЕНИЯ: Чертеж градостроительного плана земельного участка, технические условия.

Начальник  
отдела архитектуры

  
Д.Т. Зайнуллов



Открытое акционерное общество  
междугородной и международной электрической  
связи «Ростелеком»

МАКРОРЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ «УРАЛ»

ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ ФИЛИАЛ  
Салехардский районный узел связи  
Линейно-технический цех  
Шурышкарский район

наименование структурного подразделения  
**ТЕХНИЧЕСКОЕ УСЛОВИЕ**

вид документа

26.03.2015г. № 23

с. Мужы

### Технические условия №

Выданы на присоединение к телефонными сетями Линейно – технического цеха

Шурышкарский район Салехардского РУС ЯНФ ОАО «Ростелеком»

на основании запроса № 601-11-01/273 от 24.03.2015г. и чертежа градостроительного плана на телефонизацию объекта «Многоквартирный жилой дом» в с. Мужы, ул. Совхозная

Заказчик Администрация МО Шурышкарский район

наименование организации

тел. (34994) 2-17-16 629629 с. Мужы ул. Советская, 35

Линейно – технического цеха Шурышкарский район Салехардского РУС Ямало-Ненецкого филиала ОАО «Ростелеком» согласовывает телефонизацию вышеупомянутого объекта при выполнении следующих условий:

1. Прокладка линии телефонным кабелем ТППЭпЗБ 300х2х0,4 длиной 1200 метров, и кабель ТПП 50х2х0,4.
2. При совместном прохождении строящейся линии с действующими кабелями связи, работы проводить в присутствии представителя эксплуатирующей организации Линейно – технического цеха Шурышкарский район Салехардского РУС ЯНФ ОАО «Ростелеком».
5. Произвести внутреннюю (по квартирную) разводку.
6. Произвести монтаж оконечных устройств. Распределительные кабели свести в отдельное от электрощитовых помещение.
7. Произвести измерения параметров кабеля и паспортизацию построенной линии.

108



*Handwritten signature*

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

**для присоединения к электрическим сетям**  
 (для юридических лиц или индивидуальных предпринимателей в целях  
 технологического присоединения энергопринимающих устройств,  
 суммарная присоединенная мощность которых не превышает 750 кВт)

N \_\_\_\_\_

" 13 " мая 2015 г.

**филиал АО «Ямалкоммунэнерго» в Шурышкарском районе**  
 (наименование сетевой организации, выдавшей технические условия)

**Администрация МО Шурышкарский район**  
 (полное наименование организации - для юридического лица; фамилия, имя, отчество - для индивидуального предпринимателя)

1. Наименование энергопринимающих устройств заявителя **«Многоквартирный жилой дом в с. Мужы по ул. Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО»**

2. Наименование и место нахождения объектов, в целях электроснабжения которых осуществляется технологическое присоединение энергопринимающих устройств заявителя

**ЯНАО Шурышкарский район, с. Мужы, ул. Совхозная.**

3. Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя составляет **180** (кВт)  
 (если энергопринимающее устройство вводится в эксплуатацию по этапам и очередям,

указывается поэтапное распределение мощности)

4. Категория надежности **3**

5. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение **0,4** (кВ).

6. Год ввода в эксплуатацию энергопринимающих устройств заявителя **2018**

7. Точка(и) присоединения (вводные распределительные устройства, линии электропередачи, базовые подстанции, генераторы) \_\_\_\_\_

8. Основной источник питания **Дизельная электрическая станция с. Мужы**

9. Резервный источник питания **согласно проекта**

10. Сетевая организация осуществляет «1»

**Выполнение мероприятий по присоединению концов питающего провода на**  
 (указываются требования к усилению существующей электрической сети в связи с присоединением новых

**действующую электролинию в точке подключения, после выполнения п. 11**  
 мощностей (строительство новых линий электропередачи, подстанций, увеличение сечений проводов и кабелей, замена



188

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ  
 на водоснабжение**

**Филиал АО «Ямалкоммунэнерго» в Шурышкарском районе**

1. Заказчик Администрация МО Шурышкарский район

2. Наименование проектируемого объекта и его адрес «Многоквартирный жилой дом в с. Мужи, по ул. Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО»

3. Потребное количество воды для :

а) объекта 2,6 л/сек 28 м3/сут  
 б) \_\_\_\_\_ л/сек \_\_\_\_\_ м3/сут  
**ИТОГО :** 2,6 л/сек 28 м3/сут

4. Источник водоснабжения сельского водопровода поверхностная насосная станция, установленная на р. Мядяя Обь.

5. Намечаемый срок окончания строительства объекта май 2018г.

6. Подтверждение местной СЭС о возможности использования воды для питьевых целей \_\_\_\_\_

7. Водоснабжение возможно осуществить подключением к сельской сети

диам. 159 мм. проложенной по ул. Совхозная

на расстоянии \_\_\_\_\_ м. от границы участка  
 Подключение выполнить врезкой или существующим задвижкам диам. 50 мм

Действующий напор воды в точке подключения 3 атм

Кроме того, необходимо учесть выполнение следующих условий :

- а) кольцевание водопровода по ул. \_\_\_\_\_
- б) строительство пожаррезервуара емк. \_\_\_\_\_ куб.м.
- в) реконструкцию существующих сооружений водопровода \_\_\_\_\_
- г) \_\_\_\_\_

8. Дополнительные условия: Для подключения данного объекта необходимо произвести перенос водопроводной сети с увеличением диаметра трубопровода 50мм на 89мм протяженностью 70м/п. Непосредственное подключение объекта произвести трубой диаметром 50мм с установкой запорной арматуры, спускников, грязевиков. Непосредственное подключения объекта диаметром 50мм. Прокладку осуществить совместно с теплосетью с установкой запорной арматуры.

Настоящие технические условия действительны в течение трех лет.



Подпись \_\_\_\_\_ 13 мая 2015 г.  
**Гл. инженер филиала АО «Ямалкоммунэнерго» в Шурышкарском районе Г.В. Дитц,**  
 должность и фамилия, лица, ответственного за выдачу технических условий

## ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

### на теплоснабжение

Филиал АО «Ямалкоммуниэнерго» в Шурышкарском районе

1. Заказчик Администрация МО Шурышкарский район
2. Наименование проектируемого объекта и его адрес «Многоквартирный жилой дом в с. Муже по ул. Советская ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО»
3. Здание 3 этажа. Строительный объем \_\_\_\_\_ м<sup>3</sup>
4. Потребное количество тепла:
  - а) отопление \_\_\_\_\_ 300000 \_\_\_\_\_ ккал/час
  - б) вентиляцию \_\_\_\_\_ ккал/час
  - в) ГВС \_\_\_\_\_ ккал/час
  - г) прочее \_\_\_\_\_ ккал/час

**ВСЕГО: 300000 ккал/час**
5. Намечаемый срок окончания строительства объекта \_\_\_\_\_ май 2018г.
6. Теплоснабжение объекта принять: Вариант №1
  - I ВАРИАНТ**
  - а) присоединение к теплофикационным сетям котельной №2
  - б) подключение выполнить врезкой или с существующим задвижкам диам. 133мм от существующей котельной (без реконструкции оборудования котельной)
  - II ВАРИАНТ**
  - От существующей котельной, подлежащей реконструкции (см. дополнительные условия)
  - III ВАРИАНТ**
  - От вновь проектируемой котельной для данного объекта. При этом учесть дополнительные нагрузки в количестве \_\_\_\_\_ ккал/час (см. дополнительное задание)
  - Топливо для котельной принять \_\_\_\_\_ (уголь, мазут, газ, сорт и месторождение угля)
7. Технические условия на проектирование:
  - а) теплоноситель: пар \_\_\_\_\_ атм, вода 95-70 гр., вода 78-60 гр., вода 78-60 гр.
  - б) диаметры трубопроводов в точке подключения 159мм
  - в) подключить здание (сооружение) трубопроводом диаметром 76мм
  - г) давление в трубопроводах: подающий 3,6 атм, обратный 2,0 атм
8. Прокладка теплофикационных сетей наземная; подземная; надземная на низких опорах
  - а) дно канала \_\_\_\_\_
  - б) стенки каналов \_\_\_\_\_
  - в) перекрытие каналов: сборные ж/б плиты;
  - г) изоляционные материалы для трубопроводов скорлупа, оцинкованное железо
9. Дополнительные условия и рекомендации по схеме теплоснабжения: Для подключения данного объекта необходимо произвести перенос тепловой сети с увеличенным диаметром трубопровода 100мм на 133мм протяженностью 70м/п. Сети теплоснабжения, попадающие под проездную дорожку оборудовать и смонтировать в гильзу (футляр). Непосредственное подключение объекта произвести трубой диаметром 76мм с установкой запорной арматуры, спускников, грязевиков. Рекомендуем установку прибора учета Марки «Эльф-02», либо аналог с ультразвуковым методом измерения для открытой системы теплоснабжения, с функцией передачи данных по средствам GSM-модема MC 35i.



Подпись \_\_\_\_\_ 13 мая 2015 г.

Гл. инженер филиала АО «Ямалкоммуниэнерго»  
и Шурышкарском районе Г.В. Дитт

должность и фамилия, лица, ответственного за выдачу технических условий



112

Муниципальное предприятие муниципального образования  
Мужевское «Жилфонд»

ЯНАО, Шурьшкарский район  
С. Мужи, ул. Уральская, 23  
Тел.(34994) 21-190, 21-615, тел. факс 21-731

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**  
на канализацию

**Заказчик:** Администрация МО Шурьшкарский район.

**Наименование проектируемого объекта и его адрес:** «Многоквартирный жилой дом» ул. Совхозная, с.Мужи.

1. Существующая канализация – локальные септики.
2. Канализование объекта возможно через локальный септик.
3. Метод очистки стоков согласно требованиям СЭС принять: с последующей отвозкой нечистот автоцистернами в лагуны (на поля ассенизации); с устройством в септике дренирующего слоя для механической очистки стоков и дренирования в грунт. (нужное подчеркнуть).
4. Общие требования, предъявляемые к проектируемым и строящимся водонепроницаемым септикам.  
Проектируемый септик необходимо разместить у подъездной дороги или как можно ближе к подъездной дороге. Выполнить из металлической водонепроницаемой емкости, поверхность обрабатывать составом замедляющим коррозию.

**Варианты исполнения септика:**

- А) Заглубленный (находящийся в грунте);
  - Б) Полузаглубленный (часть находится в грунте, а остальная возвышается над поверхностью)
  - В) Поверхностный (располагается на фундаменте и на поверхности грунта)
- В случаях в п.п. А, Б необходимо рассчитать и выполнить пригруз весом большим, чем выталкивающая сила пучинистых грунтов.

В случаях указанных в п.п. Б, В во избежание промерзания содержимого при отрицательных температурах, необходимо запроектировать утепление, а от воздействия атмосферных осадков по утеплению выполнить водонепроницаемую обшивку.

Для выкачки жидких нечистот из септика, необходимо запроектировать трубопровод из трубы диаметром не менее 100 мм и жестко закрепленную с емкостью (выполненной на сварке).

Нижняя кромка трубопровода должна находиться на уровне 600 мм от дна емкости. В случаях, когда септик возможно разместить только на расстоянии от подъездной дороги, возможен вариант выполнения трубопровода типа сухотруба с уклоном не менее 15 градусов в сторону септика.

Верхняя часть трубопровода (заборная кромка-патрубок) должна располагаться на высоте 1,1-1,4 м от уровня поверхности подъездной дороги. Патрубок выполняется из трубы длиной не менее 300мм и диаметром 100мм. Поверхность и кромку патрубка необходимо обработать (гладкое состояние).

Во избежание подсоса воздуха, на протяжении всего трубопровода недопустимо образование свищей, трещин, некачественных свариваемых швов и т.д.

В верхней части емкости, предусмотреть смотровой ревизионный люк возвышающийся над поверхностью прилегающего грунта с утепленной крышкой и герметично приваренной к емкости.

113

Трубопровод

Во избежание промерзания содержимого трубопровода необходимо запроектировать спутник (тепловой кабель), посредством спутника с теплоносителем, или термокабеля с подключением кабелей к внутридомовым электрическим распределительным устройствам.

В случае установки обогрева канализационных сетей, проектом учитывать необходимую тепловую нагрузку на обогрев канализационных сетей при расчете центрального отопления.

В магистральном трубопроводе предусмотреть утепление и поверхностную изоляцию из листового оцинкованного металла.

5. Септик запроектировать и выполнить из герметичной емкости объемом не менее 200 (двести) м<sup>3</sup>.

6. Запроектировать и выполнить подъездные пути к септику с твердым покрытием и площадку для разворота вакуумной машины.

7. По окончании строительства, в присутствии специалистов МП «Жилфонд» произвести испытание локального септика ( на герметичность, утепление, и др.), качество исполнения подъездных путей.

8. После ввода в эксплуатацию заключить договор на вывоз жидких и твердых бытовых отходов с обслуживающей организацией.

Настоящие технические условия выданы « 07 » апреля 2015 года и действительны в течение двух лет.



Директор МП «Жилфонд»

А.У. Горьев



или увеличение мощности трансформаторов, расширение распределительных устройств, модернизация оборудования,

реконструкция объектов электросетевого хозяйства, установка устройств регулирования напряжения для обеспечения

надежности и качества электрической энергии, а также по договоренности Сторон иные обязанности по исполнению

технических условий

11. Заявитель осуществляет «2»

**11.1. Предусмотреть строительство КТП 10/0,4 кВ 2х630 кВА киоскового типа, тупиковую с воздушным вводом – выводом, установку разъединителя предусмотреть на трансформаторной подстанции. Произвести монтаж площадки под высоковольтную трансформаторную подстанцию согласно ПУЭ (высотой не менее 1,5 м от уровня земли), с решетчатым настилом (сталь просечная);**

**11.2. Электросчетчики предусмотреть с устройством (интерфейсом) для связи электросчетчиков с развиваемой автоматизированной системой учета электроэнергии в зоне Шурышкарского района ЯНАО. Тип электросчетчиков определить с учетом рекомендованных к работе в данной зоне на стадии проектирования. Рекомендуется установить приборы учета электроэнергии марки РИМ-289.01, класс точности 1,0 – по квартирные и марки РИМ-489.06, класс точности-0,5S/1 – общий на дом.**

12. Срок действия настоящих технических условий составляет три год(а) «3» со дня заключения договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям.



**Гл. инженер филиала АО «Ямалкоммунэнерго»  
в Шурышкарском районе Дитц Г. В.**  
(должность, ФИО лица, действующего от имени сетевой организации)

« 13 » мая 2015 г.

«1» Указываются обязательства сетевой организации по исполнению технических условий до границы участка, на котором расположены энергопринимающие устройства заявителя, включая урегулирование отношений с иными лицами.

«2» Указываются обязательства заявителя по исполнению технических условий в пределах границ участка, на котором расположены энергопринимающие устройства заявителя, за исключением обязанностей, обязательных для исполнения сетевой организацией за счет ее средств.

«3» Срок действия технических условий не может составлять менее 2 лет и более 5 лет.

- 148
8. Заключить договор на техническое обслуживание прокладываемого кабеля с ОАО «Ростелеком».
  7. Проложить кабель ТППЭпЗБ 300х2х0,4 от здания АТС расположенного по ул. Республики, 29 до ул. Филиппова 18 с установкой нового распределительного шкафа (РШ 600х2) с присвоением номера 20. От РШ № 20 проложить кабель ТПП 50х2х0,4 до строящегося объекта «Два 12-ти квартирных жилых дома» по ул. Совхозная. Ввод в здание выполнить подземным.
  8. Рабочий проект и порядок производства работ согласовать с Линейно – технического цеха Шурышкарский район Салехардского РУС.
  9. Предоставить акт выполнения технических условий.
  10. Настоящие технические условия не могут служить основанием для начала производства работ в охранной зоне и вблизи кабеля Линейно – технического цеха Шурышкарский район Салехардского РУС. Заказчик (подрядчик) строительства обязан согласовать земляные работы в Линейно – технического цеха Шурышкарский район Салехардского РУС
  11. При изменении характера и места производства работ данные условия считаются недействительными.
  12. Технические условия действительны до 25.03.2016 года

Начальник Линейно – технического цеха Шурышкарский район

В.И.Галанов

Технические условия получил представитель Игорь Александрович Лумпов  
наименование организации

Секретарь  
должность, фамилия

дата 26.03.2015

подпись Игорь Александрович Лумпов

телефон 21-7-16







Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего  
профессионального образования  
«Тюменский государственный архитектурно-  
строительный университет»

**«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ»**

625001, г. Тюмень, ул. Луначарского, 2

☎ 43-46-96

Договор № **05/НИПИИ/15**

**«Многоквартирный жилой дом в с.Мужи, по улице Совхозная ГП-3,  
Шурышкарский район, ЯНАО.»**

**Проектная документация**

**Пояснительная записка**

**Шифр: 05/НИПИИ/15 – ПЗ**

**Том 1**

2015





Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего  
профессионального образования  
«Тюменский государственный архитектурно-  
строительный университет»

«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ»

625001, г. Тюмень, ул. Луначарского, 2

☎ 43-46-96

Договор № 05/НИПИИ/15



УТВЕРЖДАЮ:

Ректор «ТюмГАСУ»

*А.В. Набоков*

2015г.

«Многоквартирный жилой дом в с.Мужи, по улице Совхозная ГП-3,  
Шурьшкарский район, ЯНАО.»

Проектная документация

Пояснительная записка

Шифр: 05/НИПИИ/15 – ПЗ

Том 1

Главный инженер проекта

Ю.Н. Хмарный

Директор НИПИИ «ТюмГАСУ»

М.А. Баев

2015





5.2 Системы водоснабжения .....	15
5.3 Система водоотведения .....	16
5.4 Отопление и вентиляция .....	18
5.4.1 Отопление .....	18
5.4.2 Вентиляция .....	19
5.5 Сети связи .....	19
Приложения .....	21

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			05/НИПИИ/15-ПЗ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Млэк	Подп.	Дата		



Состав проектной документации			
Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	05/НИПНИИ/15 – ПЗ	Пояснительная записка	5
2	05/НИПНИИ/15 – ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	5
3	05/НИПНИИ/15 – АР.1	Архитектурные решения	5
	05/НИПНИИ/15 – АР.2	Архитектурные решения	5
	05/НИПНИИ/15 – АР.3	Архитектурные решения	5
4	05/НИПНИИ/15 – КР.1	Конструктивные решения	5
	05/НИПНИИ/15 – КР.2	Конструктивные решения	5
	05/НИПНИИ/15 – КР.3	Конструктивные решения	5
Сведения об инженерном оборудовании, о сетях материально-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:			
5.1	05/НИПНИИ/15 – ИОС1.1	Система электроснабжения.	5
	05/НИПНИИ/15 – ИОС1.2	Система электроснабжения.	5
	05/НИПНИИ/15 – ИОС1.3	Система электроснабжения.	5
	05/НИПНИИ/15 – ИОС1.4	Система электроснабжения.	5
5.2	05/НИПНИИ/15 – ИОС2.1	Система водоснабжения	5
	05/НИПНИИ/15 – ИОС2.2	Система водоснабжения	5
	05/НИПНИИ/15 – ИОС2.3	Система водоснабжения	5
5.3	05/НИПНИИ/15 – ИОС3.1	Система водоотведения.	5
	05/НИПНИИ/15 – ИОС3.2	Система водоотведения.	5
	05/НИПНИИ/15 – ИОС3.3	Система водоотведения.	5
	05/НИПНИИ/15 – ИОС3.4	Система водоотведения. Наружные сети канализации	5
5.4	05/НИПНИИ/15 – ИОС4.1	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	5
	05/НИПНИИ/15 – ИОС4.2	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	5
Имя, Колуч, Лист, Недок, Подл, Дата			Лист
05/НИПНИИ/15-ПЗ			3





Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
	05/НИПИИ/15 – ИОС4.3 <i>м.к. 44</i>	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	5 5
5.5	05/НИПИИ/15 – ИОС5.1	Сети связи. Система пожарной сигнализации и оповещения	5
	05/НИПИИ/15 – ИОС5.2	Сети связи. Система эфирного телевидения	5
6	05/НИПИИ/15 – ПОС	Проект организации строительства	5
8	05/НИПИИ/15 – ООС	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	5
9	05/НИПИИ/15 – ПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	5
10	05/НИПИИ/15 – ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	5
10.1	05/НИПИИ/15 – ЭЭ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	5
	05/НИПИИ/15 – ЮК <i>КМД</i>	Конструкции железобетонные	5
	05/НИПИИ/15 – ЮЖИ.1	Конструкции железобетонные. Изделия. Колонны	5
	05/НИПИИ/15 – ЮЖИ.2	Конструкции железобетонные. Изделия. Ригели	5
	05/НИПИИ/15 – ЮЖИ.3	Конструкции железобетонные. Изделия. Диафрагмы	5
	05/НИПИИ/15 – ЮЖИ.4	Конструкции железобетонные. Изделия. Лестницы	5

### Свидетельство о соответствии нормам, правилам и стандартам

ФГБОУ ВПО «ТюмГАСУ» настоящим свидетельствует о том, что проектная документация выполнена в соответствии с заданием на проектирование, выданными техническими условиями, требованиями действующих технических регламентов, стандартов, сводов правил Российской Федерации, устанавливающих требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений

Главный инженер проекта

Ю.Н. Хмарный

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № колл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

05/НИПИИ/15-ПЗ

Лист

4

**1.1 Реквизиты документа, на основании которого принято решение о разработке проектной документации**

Настоящая проектная документация разрабатывается на основании задания на проектирование (приложение №1 к договору №05/НИПИИ/2015 от 13.04.15г.)

**1.2 Исходные данные и условия для подготовки проектной документации.**

Исходные данные для выполнения проектной документации на строительство объекта: «Многokвартирный жилой дом в с. Мужи, по улице Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО»:

- Договор №05/НИПИИ/15 от 13 апреля 2015г. на разработку проектной документации по объекта: «Многokвартирный жилой дом в с. Мужи, по улице Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО»
- Задание на разработку проектной документации для объекта: «Многokвартирный жилой дом в с. Мужи, по улице Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО»;
- Инженерно-геологические изыскания на объекте: «Многokвартирный жилой дом в с. Мужи, по улице Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО», выполненные ООО «Партнер Групп» в марте 2015г.

**1.3 Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства, состав и характеристика производства, номенклатура выпускаемой продукции**

Настоящим проектом предусматривается строительство многоквартирного 3-хэтажного, 3-х секционного жилого дома.

Вид строительства – новое строительство.

Жилой дом рассчитан на размещение в нем 43 квартир, в том числе 16 однокомнатных квартир, 13 двухкомнатных квартир, 9 трехкомнатных квартир и 5 четырехкомнатных.

Общая площадь квартир 2483 м<sup>2</sup>.

Изм.	Кол.уч	Лист	Мелок	Подп.	Дата	05/НИПИИ/15-ПЗ	Лист
							5
Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					



### 1.4 Сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии

Основные данные о потребности проектируемого здания жилого дома в ресурсах представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Вид потребляемого ресурса	Наименование/ Назначение ресурса	Источник потребляемого ресурса	Часовая / суточная потребность в ресурсе	Годовая потребность в ресурсе
1. Вода	Хозяйственно-бытовые нужды	Вода из поселкового водопровода	22,99 м <sup>3</sup> /сут	
	Наружное пожаротушение		15,0 л/с	
2. Тепловая энергия	На отопление	Поселковые тепловые сети	0,183 Гкал/час	
	Вентиляция		-	
	Горячее водоснабжение	От электрических водонагревателей	-	
3. Электрическая энергия	Хозяйственно-бытовые нужды	Поселковые электрические сети	224,5 кВт	Жилой дом с электрическими плитами

### 1.5 Сведения о земельных участках, изымаемых во временное (на период строительства) и (или) постоянное пользование

Участок под строительство здания расположен в с.Мужи, в административном отношении находящемся на территории Шурышкарского района Ямало– Ненецкого автономного округа в составе Тюменской области.

Село Мужи находится в 155 км юго, юго – западнее окружного центра г. Салехарда и расположено на левом берегу реки Малая Обь. Географические координаты села Мужи – широта 65° 24' СШ, долгота 64° 41' ВД.

Земельный участок расположен по ул. Совхозная, в юго-восточной части села, на застроенной территории на месте ранее демонтированных строений.

Подъезд автотранспорта к проектируемой площадке предусматривается со стороны ул.Совхозная.

Изм. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	Издок	Подп.	Дата

05/НИПИИ/15-ПЗ

Лист  
6

### 1.6 Сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства

Участок размещения проектируемого жилого дома размещается на землях населенного пункта.

Основные виды разрешённого использования – многоквартирные жилые дома малоэтажной застройки.

Условно разрешённые виды использования – градостроительным планом не установлены.

Вспомогательные виды разрешённого использования – нет.

Предельное количество этажей – 3, предельная высота здания 15 м;

Земельный участок расположен в зоне сложившейся сельской застройки.

### 1.7 Сведения об использованных в проекте изобретениях, результатах проведенных патентных исследований

Проектом не предусмотрено использование изобретений, результатов патентных исследований.

### 1.8 Техничко-экономические показатели

Техничко-экономические показатели земельного участка представлены в таблице 1.2

Таблица 1.2. Техничко-экономические показатели земельного участка

Наименование	Единицы измерения	Количество
1. Площадь благоустройства территории	га	0,5303
2. Площадь в границах отведенного участка	га	0,510
3. Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1317
4. Площадь твердого покрытия	м <sup>2</sup>	2300
5. Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	915
6. Процент застройки (в границах отведенного участка)	%	25,7
7. Процент озеленения (в границах благоустройства)	%	17,25

Основные технико-экономические показатели проектируемого здания представлены в таблице 1.3

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	05/НИПИИ/15-ПЗ	Лист
							7
Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					



**Таблица 1.3 Технико-экономические показатели здания**

№ п/п	Обозначение	Единицы измерения	Количество
1	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1251
	в том числе С3.1	м <sup>2</sup>	532
	в том числе С3.2	м <sup>2</sup>	532
	в том числе С3.3	м <sup>2</sup>	187
	Площадь застройки с крыльцами	м <sup>2</sup>	1317
	в том числе С3.1	м <sup>2</sup>	554
	в том числе С3.2	м <sup>2</sup>	554
	в том числе С3.3	м <sup>2</sup>	209
2	Этажность	шт.	3
3	Строительный объем	м <sup>3</sup>	16169,39
	в том числе С 3.1	м <sup>3</sup>	6809,34
	в том числе С 3.2	м <sup>3</sup>	6809,34
	в том числе С 3.3	м <sup>3</sup>	2550,71
4	Общая площадь квартир в том числе:	м <sup>2</sup>	2483
	1-комнатных	м <sup>2</sup>	726
	2-комнатных	м <sup>2</sup>	580
	3-комнатных	м <sup>2</sup>	642
	4-комнатных	м <sup>2</sup>	493
5	Количество квартир, в т.ч.:	шт.	43
	1-комнатных	шт.	16
	2-комнатных	шт.	13
	3-комнатных	шт.	9
	4-комнатных	шт.	5
6	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	3208

**1.9 Сведения о наличии разработанных и согласованных специальных технических условий - в случае необходимости разработки таких условий**

При выполнении данного проекта необходимость в разработке и согласовании специальных технических условий отсутствовала.

**1.10 Сведения о компьютерных программах, которые использовались при выполнении расчетов конструктивных элементов зданий, строений и сооружений**

Расчеты конструкций каркаса производились с использованием программы «Лира 9.6», «SCAD OFFICE» – программный комплекс, предназначенный для численного моделирования и расчета несущих конструкций зданий и сооружений при различных воздействиях. Оформление документации в программах AutoCAD, MS- Office.

Езам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

05/НИПИИ/15-ПЗ

Лист

8



### 1.11 Сведения о предполагаемых затратах, связанных со сносом зданий и сооружений, переселением людей, переносом сетей инженерно-технического обеспечения (при необходимости).

Затрат, связанных со сносом зданий и сооружений, переселением людей, переносом сетей инженерно-технического обеспечения проектом не предусматривается.

### 1.12 Заверение проектной организации о том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства

Проектная документация разработана в соответствии заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, а также в соответствии с действующими Законами РФ, нормами, правилами, стандартами, обеспечивающими взрывопожаробезопасность и безопасную эксплуатацию зданий и сооружений при соблюдении предусмотренных в проектной документации мероприятий, и соответствует исходным данным, техническим условиям и требованиям по проектированию и строительству.

## 2. Схема планировочной организации земельного участка

Жилая застройка планируемой территории представлена многоквартирными среднеэтажными жилыми домами, размещение которых выполнено с учётом требований нормативных документов и обеспечения комфортных условий проживания.

Территория разделена на пешеходную зону, зону проездов и зону озеленения согласно нормативным требованиям.

Разность в высотных отметках секций составляет 0,5 м. что обусловлено рельефом площадки.

Вертикальная планировка территории решена в увязке с отметками существующего рельефа.

Продольные уклоны на проездах и площадках соответствуют нормативным значениям.

Участок планируемой застройки максимально используется для размещения элементов благоустройства.

Для благоустройства территории приняты следующие решения:

- устройство проездов, площадок и тротуаров с твердым покрытием;
- установка малых архитектурных форм;
- озеленение свободных от застройки территорий посевом трав.

Для обеспечения безопасности перемещения пешеходов на территории площадки предусматривается устройство тротуаров, покрытых тротуарной плиткой или мелкозернистым асфальтобетоном.

Покрытие проездов предусмотрено из железобетонных плит.

Для обеспечения внутриплощадочного движения средствами автотранспорта и грузового транспорта типа газель, а также для проезда пожарных автомобилей, на территории участка предусматривается устройство проездов и площадок с твёрдым покрытием.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

05/НИПИИ/15-ПЗ

Лист

9







конвертовки должен выходить за наружные плоскости ограждающих конструкций на 800мм.

За отм. 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа жилых помещений здания, что соответствует абсолютной отм. +29,630. Высота этажа в чистоте составляет не менее 2,7м.

Степень огнестойкости здания - I.

Класс функциональной пожарной опасности по СНиП 21-01-97 - Ф 1.3.

Класс ответственности здания по СНиП 2.01.07-85 - II.

Класс конструктивной пожарной опасности - CO.

#### 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения

По результатам инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО "Партнер Групп» в 2015 году основание свайного фундамента сложено следующими грунтами:

ИГЭ-1 техногенные насыпные грунты (песок мелкий твердомерзлый, массивной криогенной текстуры, слабльдистый ( $I_{tot}=0.33$ ), при оттаивании приобретает свойства влажного песка), мощностью от 0,5 до 1м.

ИГЭ-2 глина легкая, пылеватая, светло-коричневого цвета, твердомерзлая, слоисто-сетчатой криогенной текстуры, слабльдистая ( $I_i=0.14$ ), при оттаивании приобретает свойства текучепластичной консистенции, с примесью органических веществ ( $I_g=0,04$ ). Мощностью от 1,5 до 2,5м.

ИГЭ-3 суглинок легкий, пылеватый, серого цвета, твердомерзлый, слоистой криогенной текстуры, слабльдистый ( $I_i=0,15$ ), при оттаивании приобретает свойства мягкопластичной консистенции, с примесью органических веществ ( $I_g=0,03$ ). Мощностью от 1,7 до 2,1м.

ИГЭ-4 глина лёгкая, пылеватая, светло-серого цвета, пластичномёрзлая, слоисто-сетчатой криогенной текстуры, слабльдистая ( $I_i=0,16$ ), при оттаивании приобретёт свойства полутвердой консистенции, мощность от 2,10 до 2,7м.

ИГЭ-5 суглинок тяжелый, пылеватый, серого цвета, твердомерзлый, слоисто-сетчатой криогенной текстуры, слабльдистый ( $I_i=0,17$ ), при оттаивании приобретает свойства текучей консистенции, с примесью органических веществ ( $I_g=0,04$ ). Мощностью от 2,6 до 4,7м.

ИГЭ-6 глина тяжелая, пылеватая, серого цвета, пластичномёрзлая, слоистой криогенной текстуры, льдистая ( $I_i=0,27$ ), при оттаивании приобретёт свойства текучей консистенции, максимально вскрытая мощность от 2,70 до 5,2м.

Нормативная глубина сезонного промерзания составляет  $df=1,90$ м.

Нормативная глубина сезонного оттаивания составляет  $d_{th.n}=1,50$ м.

Грунтовые воды не вскрыты.

Метеорологические условия приводятся на основании данных

СП 131.13330.2012:

1.Температура наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 -43оС

2.Температура наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92 -47оС

3.Абсолютная минимальная температура воздуха - 54о С

4.Зона влажности - нормальная

Проектная документация предназначена для строительства в ПГ климатическом районе.

Расчетная температура наружного воздуха – минус 43оС.

Снеговая нагрузка (расчетная) – 3,2 кПа (320 кгс/м2).

Ветровая нагрузка (нормативная) – 0,48 кПа (48 кгс/м2).

При разработке конструктивных решений здания учтены технологические требования, снеговая, ветровая нагрузки, нагрузки от оборудования, учтены требования по обеспечению пожарной безопасности.

Изм.	Кол.уч	Лист	Ледок	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	Лист	11



Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<p>Уровень ответственности здания - нормальный (II).</p> <p>Проектируемое здание трехэтажное, Г-образное в плане, сблокированное из трех секций с размерами в осях: С3.1,С3.2 13,9х34,5м. и С3.3 12,6х12,6м. Форма плана продиктована градостроительной ситуацией и необходимостью максимального использования земельного участка.</p> <p>За относительную отметку 0.000 принята отметка чистого пола 1-го этажа здания.</p> <p>Конструктивная система здания принята каркасная: сборный железобетонный рамно-связевой каркас со сборными железобетонными плитами перекрытий по сборным железобетонным балкам.</p> <p>Шаг основных колонн каркаса различен от 3,0м до 7,6м.</p> <p>Высота этажей – в секциях 3.1,3.2 - 2,7м. и в секции 3.3 - 3м. (до низа выступающих конструкций).</p> <p>Кровля - стропильная, двухскатная. Стропила деревянные, кровельное покрытие – металлочерепица по деревянной обрешетке.</p> <p>Колонны каркаса - сборные железобетонные сечением 400х400мм, устанавливаются в сборные железобетонные стаканы размером 1,4х1,4м (по серии ИИ-04-1 вып.3).</p> <p>Фундаментные стаканы укладываются на раствор М-75 на монолитные свайные ростверки. Толщина шва должна быть не более 2см.</p> <p>Перекрытия – сборный железобетонный многоспустотный настил по сборным ж.-б. ригелям.</p> <p>Соединение ригелей с колоннами шарнирное.</p> <p>Общая устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой сборного железобетонного каркаса с диафрагмами жесткости и плитами перекрытий.</p> <p>Лестницы – сборные железобетонные, опирающиеся на ригели.</p> <p>Расчеты конструкций каркаса производились с использованием программы «Лира 10.4» – программный продукт, предназначенный для численного моделирования и расчета несущих конструкций зданий и сооружений при различных воздействиях.</p> <p>Здание запроектировано по I принципу строительства на вечной мерзлоте – с устройством холодного проветриваемого подполья.</p> <p>Для стальных элементов марка стали принята согласно СП 16.13330.2011 "СНиП II-23-81* Стальные конструкции". Для монолитных конструкций класс бетона и арматуры приняты согласно СП 52-101-2003 «Бетонные и железобетонные конструкции без предварительного напряжения арматуры », СП 52-105-2009 «Железобетонные конструкции в холодном климате и на вечномерзлых грунтах».</p> <p>Для всех монолитных железобетонных элементов принят бетон класса В25, F200, W4, продольная и поперечная арматура принята класса А400 ГОСТ5781-82 с <math>R_s=3750</math> кг/см<sup>2</sup>.</p> <p>Конструкции и материалы приняты с учетом расположения площадки строительства северней 4° северной широты, в Полярной зоне с низкотемпературными вечномерзлыми грунтами.</p> <p>Фундаменты здания запроектированы столбчатыми из сборных железобетонных подколонников высотой 700мм, шарнирно установленные на монолитные железобетонные ростверки по сборным железобетонным сваям; сопряжение свай и ростверков - жесткое.</p> <p>Ростверки запроектированы высотой 500мм.</p> <p>Несущая способность свай (с учетом ее собственного веса) составляет 30т.</p> <p>Сваи железобетонные забивные сечением 300х300мм, длиной 10м по серии 1.011.1-10, вып. 1.</p> <p>Способ погружения свай - механический бурозабивной, при помощи паровоздушного</p>	Лист	
			05/НИПИИ/15-ПЗ	12	
Изм.	Кол-во	Лист	№док.	Подп.	Дата



или дизельного молота.

Диаметр лидерной скважины 280 мм., глубина лидерной скважины на 1,0 м. меньше глубины погружения свай. Способ бурения скважины - вращательный (шнековый). Работы производить при средней температуре грунта по длине свай не выше минус 0,5 °С.

Количество свай определено исходя из номинальной несущей способности свай не менее 37,5т.

## 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений

### 5.1 Система электроснабжения

Внутреннее электрическое освещение и силовое оборудование

Напряжение питающей сети - 380/220В.

Расчётная нагрузка на вводе в здание –90,0 кВт.

Расчётный ток – 144,11А.

Категория надёжности электроснабжения - 3.

Расчет питающей линии стояка квартир произведён как для квартир повышенной комфортности с электроплитами. Общедомовая расчетная нагрузка групповых сетей освещения принята с коэффициентом спроса, равным 1.

В качестве вводно-распределительного устройства применяется шкаф вводной учетно-распределительный серии ВРУ-21ЛЭН. Укомплектован трехфазным счетчиком серии Рим-489 и РИМ-289 учета общей нагрузки, учета общедомовых нагрузок, автоматическими выключателями ВА-99С, ВА47-63 и блоком управления освещением.

Панель ВРУ устанавливается на первом этаже, под лестницей, согласно плана расположения.

На площадках этажей устанавливаются встраиваемые этажные щитки индивидуального исполнения на 6-8 квартир со слаботочным отсеком, производства ФГУП НПО «Автоматика», г. Екатеринбург. Щитки укомплектованы автоматическими выключателями ВА47-29 с Iном.=63А на отходящие линии к квартирам.

В прихожих квартир устанавливаются встраиваемые квартирные щитки ШРВ-П-18 производства «ЭТМ», г.Тюмень, автоматическими выключателями и УЗО согласно принципиальных схем щитов.

Силовыми электроприёмниками являются электрические плиты, водонагреватели, розеточные группы, освещение в квартирах и общедомовые нагрузки.

Распределительные сети к квартирным щиткам, сети общедомовых нагрузок, групповые сети в квартирах выполняются открыто, - в кабель- каналах, кабелем ВВГнг-LS. Вертикальный участок (стояк) от щита ЩЭ1 до ЩЭ3 выполняется в металлической трубе, по стене.

В проекте предусматривается рабочее и аварийное освещение.

Освещение помещений принято в соответствии со СНиП23-05-95 и рекомендациями по показателям искусственного освещения помещений зданий в соответствии с СП31-110-2003.

Для освещения в тамбурах, на площадках этажей и в ИТП применяются настенные светильники НПП-03-100-001 с энергосберегающей лампой мощностью 1х25Вт компании «ЭТМ», в ванных, в санузлах и кладовых квартир – настенно- потолочные светильники с лампой накаливания НББ-04-60 IP20 из «молочного» стекла, типа «полусфера». В жилых

Изм. №	Дата	Взам. инв. №

Изм.	Колуч	Лист	Издок	Подп.	Дата	05/НИПИИ/15-ПЗ	Лист
							13





комнатах квартир предусматриваются клеммные колодки, а в кухнях и коридорах, кроме того, подвесные патроны.

Квартиры оборудуются электрическими звонками с кнопками.

В чердачном помещении по основным проходам (по месту) выполняется освещение с помощью подвесных светильников НСП03-60 IP54. Проводка выполняется в стальной трубе Ф20. Управление освещением производится выключателем, установленным на стене лестничной клетки третьего этажа.

Освещение входа производится влагозащищенным светильником НПП-03-100-001 IP65.

Освещение номерного знака дома предусматривается от панели БАУО ВРУ жилого дома с зависимостью от сумеречного выключателя.

Для питания усилителя телевизионных сигналов на площадке третьего этажа, на стене устанавливается розетка, запитанная от ВРУ отдельной группой. Место установки розетки определяется по месту.

Высота установки розеток в помещениях квартир 0,4м от чистого пола, в ванных комнатах - 1м.

Выключатели для светильников устанавливаются со стороны дверных ручек на высоте от 0,8 до 1,7м и зависит от назначения помещений. Щиты этажные устанавливаются в электротехнической нише в стене, на высоте не менее 1,4м от пола.

Наружное электроснабжение выполняется отдельным проектом.

В качестве заземляющего устройства используется свайное основание здания, соединенное стальной полосой 25x4мм и присоединенное к ГЗШ ВРУ (шина РЕ).

В рабочем проекте принята система заземления TN-C-S.

Точкой разделения PEN-проводника питающей линии на РЕ и N-проводники является ВРУ здания.

На вводе в здание выполняется система уравнивания потенциалов.

К ГЗШ присоединяются:

- PEN-проводник питающей линии;
- заземляющий проводник защитного заземления;
- стальные трубы коммуникаций здания;
- металлические части строительных конструкций, молниезащиты.

В ванных комнатах квартир выполняется дополнительная система уравнивания потенциалов. Она выполняется установкой клеммной коробки на стене в ванной комнате, к которой прокладывается нулевой защитный проводник ПВ1x4 от этажного щитка, и от клеммной коробки отдельными проводниками от отдельных зажимов проводом ПВ1x2,5 присоединяется стальной корпус ванны, металлические трубы.

К дополнительной системе уравнивания потенциалов должны быть подключены все сторонние проводящие части, выходящие за пределы помещения.

Молниезащита здания выполняется в соответствии с СО 153-34.21.122-2003.

В качестве естественных молниеприемников используется имеющееся металлическое ограждение по краю крыши и соединенное не менее чем двумя спусками из круглой стали диаметром не менее Ф8мм с контуром заземления и ГЗШ в ВРУ.

Трубостойка телевизионной антенны также присоединяется к системе молниезащиты стальной проволокой Ф8мм.

Для обеспечения централизованной системой электроснабжения надлежащего качества предусматривается строительство линий ВЛ 0,4 кВ от трансформаторной подстанции КТП 10/0,4 2x650 кВА, расположенной за границами участка строительства, протяженностью 0.16 км.

Изм. № подл.	Полное и дата	Взам. инв. №					Лист
			05/НИПИИ/15-ПЗ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Млэк	Подп.	Дата		



### 5.2 Системы водоснабжения

В здании запроектированы следующие системы водоснабжения:

- водопровод хозяйственно-питьевой - В1
- водопровод противопожарный - В2
- водопровод горячей воды, подающий - Т3

Нормы водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды приняты в соответствии со СНиП 2.04.01-85\* «Внутренний водопровод и канализация зданий»;

Водоснабжение жилого дома осуществляется одним проектируемым вводом водопровода Ø76х3,5мм.

Внутриквартальные водопроводные сети запроектированы стальными трубами Ø 76х3,5мм, общей протяженностью 0,1 км. Все водопроводные сети прокладываются надземно, совместно с тепловыми сетями.

Качество воды в системе водоснабжения должно отвечать гигиеническим требованиям, предъявляемым к качеству воды централизованных систем питьевого и нецентрализованного водоснабжения.

Система водоснабжения здания принята 2 категории.

Проектной документацией предусмотрена прокладка сети наружного водопровода (В1) совместно с трубопроводами теплоснабжения на опорах от точки подключения до проектируемых жилых домов и далее по проветриваемому подполью (на подвесных опорах) до ввода в индивидуальный тепловой пункт.

Надземная прокладка трубопровода В1 предусматривается в ППУ изоляции толщиной 40мм с покровным слоем из оцинкованной стали с электрообогревом. Трубопроводы водопровода (В1) выполнить из стальных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75\*, материал сталь марки 09Г2С.

Проектом предусмотрено устройство внутренних сетей водоснабжения, обеспечивающей подачу воды на хозяйственно-питьевые, и противопожарные нужды.

Для учета потребляемой воды запроектирован водомерный узел со счетчиком воды производства Minol, расположенный в помещении ИТП в каждой секции. Также предусмотрен поквартирный учет потребления воды счетчиками фирмы Minol.

Внутренние системы хозяйственно-питьевого водопровода монтируются из полипропиленовых труб PN20 и PN25 (армированные) и стальных труб (ввод), прокладываются в конструктивных нишах (стояки) открыто и скрыто по стенам и под потолком.

Магистральные трубопроводы и опуски, кроме подводок к приборам, изолируются от конденсации влаги трубной изоляцией K-Flex толщиной 9мм.

Стальные трубопроводы окрашиваются масляной краской по слою грунтовки за 2 раза.

В местах прохода трубопроводов из полимерных материалов через строительные конструкции предусмотрена их прокладка в стальных гильзах для обеспечения свободного перемещения. Зазор между трубопроводом и футляром должен быть не менее 10-20мм и тщательно уплотнен негорючим материалом.

Для определения общего водопотребления приняты расчетные показатели согласно СНиП 2.04.01-85\* «Внутренний водопровод и канализация зданий». При расчёте удельное среднесуточное за поливочный сезон потребление воды на поливку не принимается, с учетом климатических условий.

Таблица 1.4. Основные показатели по чертежам водоснабжения

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			05/НИПИИ/15-ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Маск.	Подп.	Дата				





Таблица 1.5. Основные показатели водоотведения

№№ п/п	Наименование	Население, чел.	Норма водопотребления, л/сут·чел.	Количество потребляемой воды Qсут.мах, м3/сут.
1	Секция 3.1 Хозяйственно-бытовые стоки	56	190	10,64
2	Секция 3.2 Хозяйственно-бытовые стоки	56	190	10,64
3	Секция 3.3 Хозяйственно-бытовые стоки	9	190	1,71
4	Итого для жилого дома	121		22,99

Стояки бытовой канализации прокладываются в технологических нишах на всю высоту помещения с устройством смотровых люков с дверцами в местах установки ревизий.

Внутренние сети канализации по помещениям монтируются из полипропиленовых труб.

Магистральные трубопроводы по проветриваемому подполью проложены из стальных электросварных труб в ППУ изоляции с электрообогревом в оцинкованной оболочке.

Трубопроводы от выпуска до септика проложены из стальных электросварных труб в ППУ изоляции с электрообогревом в ПЭ оболочке. Самотечные выпуски канализации от каждой секции отводятся в выгреб емк. 50м3 для сбора стоков с последующим вывозом.

Емкость выгребов обеспечивает хранение 3-х кратного суточного притока. Опорожнение выгребов производить ассенизаторскими машинами с вывозом на канализационные очистные сооружения, расположенные в южной части села по договору заказчика.

Очистку выгребов выполнять не менее 1 раза в год.

Система вентиляции канализации осуществляется вентиляционными стояками, выводимыми на кровлю.

В местах прохода канализационных стояков из полимерных материалов через перекрытия установить противопожарные манжеты из прочного материала со вспучивающимися компонентами.

В местах прохода трубопроводов из полимерных материалов через строительные конструкции предусмотрена их прокладка в стальных гильзах для обеспечения свободного перемещения. Зазор между трубопроводом и футляром должен быть не менее 10-20мм и тщательно уплотнен негорючим материалом.

Монтаж и гидравлическое испытание внутренних систем канализации вести в соответствии со СНиП 3.05.01-85, СНиП 12-03-2001, СНиП 12-04-2002, СП 40-107-2003, СП 40-102-2002.

Отведение поверхностных (дождевых и талых) сточных вод с территории проектируемой площадки предусматривается системой лотков на рельеф местности (Раздел 05/НИПИИ/15 – ПЗУ).

Прокладка выпусков и сетей канализации от здания до выгребов принята подземная.

Глубина заложения трубопроводов от 0,7 м до 1,5 м от планировочной отметки земли.

На сети бытовой канализации предусмотрена установка смотровых колодцев с закрытыми ревизиями.

Колодцы выполняются из металлической трубы диаметром 1460 мм и разработаны в

Взам. инв. №	
Годовая и дата	
Изм. № подл.	

05/НИПИИ/15-ПЗ						Лист
						17
Изм.	Кол.уч.	Лист	Масш.	Подп.	Дата	







#### 5.4.2 Вентиляция

Воздухообмены помещений определены из условий обеспечения санитарной нормы подачи наружного воздуха в эти помещения.

Вентиляция квартир - естественная. Вытяжка организованная, через вытяжные каналы кухня, ванных комнат, уборных; приток неорганизованный - через регулируемые оконные створки поворотно-откидных окон в жилых комнатах и кухнях.

Вытяжные каналы выполняются из негорючих материалов в сборном исполнении. Вентканалы прокладываются в строительных конструкциях и выводятся выше покрытия здания. На входе воздуха в каналы устанавливаются нерегулируемые вытяжные решетки.

#### 5.5 Сети связи

В соответствии с заданием на проектирование проектом предусматривается подключение жилых домов к проектируемым сетям связи, в разделе сети связи предусмотрены следующие сети:

- сеть эфирного телевидения;
- сеть домофонной связи.

Для обеспечения жилых домов проектируемой сетью эфирного телевидения, предусматривается установка комплекта антенн фирмы COBER: COBER 30150B (VHF-1), COBER 311506 (VHF-2), COBER 38680 (UHF), антенна MMDS с конвектором Transystem NDC-3018 на общей мачте, на крыше секции 1.1. В качестве активного оборудования сети применяется головная станция AMZ 201 компании "Телемак" устанавливается в антивандальном шкафу в подлестничном пространстве здания на уровне первого этажа секции 1.1. Для подключения каждой квартиры к сети эфирного телевидения предусматривается внутридомовая прокладка кабельной продукции, от антенн до ГС предусматривается прокладка коаксиального кабеля SAT-703B, от ГС до телевизионных ответвителей предусматривается прокладка коаксиального кабеля SAT-703B, от телевизионных ответвителей до квартир предусматривается прокладка коаксиального кабеля RG-6. Вертикальная прокладка сети телевидения предусмотрена в слаботочной части этажного щита с креплением к лотку. Для защиты телеантенн и телевизионного оборудования от атмосферных разрядов предусматривается их подключение к молниеприемной сетке, разрабатываемой в разделе ЭЛ.

Абонентская разводка по квартире производится по заявке жильцов после окончания строительства.

Для обеспечения жилых домов проектируемой сетью домофонной связи на базе домофонов фирмы "VIZIT" предусматривается установка на каждую подъездную дверь блока вызова БВД-342F, электромагнитного замка и кнопки открытия двери. В каждой квартире предусматривается установка абонентского переговорного устройства VIZIT (УКП). Для подключения каждой квартиры к сети домофонии предусматривается внутридомовая прокладка кабельной продукции, кабеля STP-5e от блока электроники (управления) до абонентских переговорных устройств VIZIT (УКП) в квартирах, для подключения абонентских переговорных устройств VIZIT (УКП) к блоку электроники (управления) предусматривается использование блоков коммутации БК-4. Вертикальная прокладка сети домофонии предусмотрена в слаботочной части этажного щита с креплением к лотку. Открывание электромагнитного замка происходит с помощью нажатия клавиши "открыть" на абонентском переговорном устройстве VIZIT (УКП) из квартиры и при нажатии ключа VIZIT-RF3 на блок вызова БВД-342F при входе.

Изм. №	Вид	Дата
	Изм.	
	Исп.	
	Исп.	

						05/НИПИИ/15-ПЗ		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Редок	Подп.	Дата			19



Домофон выполняет следующие функции:

- местное отпирание входной двери подъезда индивидуальным четырехзначным кодом с возможностью его выключения;

- акустическое подтверждение вызова;

- местное отпирание входной двери входной группы кнопкой «ВЫХОД» внутри подъезда;

местное отпирание входной двери подъезда ключами «TOUCH MEMORY».

- возможность параллельной работы 2-х БВД в одной системе.

Блок вызова устанавливается на неподвижную створку двери.

В качестве замочного устройства выбран электромагнитный замок «VIZIT-ML300M-40». Кнопка «Выход» устанавливается на неподвижной створке двери с внутренней стороны. Для надежного закрывания предусмотрена установка доводчика двери.

Блоки электроники и блоки питания устанавливаются в антивандальном шкафу в подлестничном пространстве здания на уровне первого этажа, питание предусмотрено в разделе ЭЛ. Место расположения и вид переговорного устройства определяется квартиросъемщиками.

Имя, № подкл.	Подпись и дата.	Взам. инв. №							Лист
			05/НИПТИИ/15-ПЗ						20
Имя	Коп.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата				



## Приложения

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
							21
Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата	05/НИПИИ/15-ПЗ	

Приложение № 1  
к договору №05/НИПИИ/15  
от «13» апреля 2015 г.

УТВЕРЖДАЮ:  
Генеральный директор  
ООО «Партнер Групп»

 /Д.С. Авдильевко/



 /А.В. Набоков/

**ЗАДАНИЕ**  
на проектирование объекта:

**«Многоквартирный жилой дом с административной блок секцией в с. Мужи, по улице Совхозная ГП-3, Шурышкарский район, ЯНАО»**

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание требований
1.	Основание для проектирования	Договор на выполнение проектных работ
2.	Вид строительства	Новое строительство
3.	Стадийность проектирования	Одностадийное, разработать рабочий проект в соответствии с требованиями «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного Постановлением Правительства РФ №87 от 16.02.2008г.
4.	Выделение этапов строительства и их состав	Не требуется
5.	Сроки начала проектирования объекта	Начало проектирования 2015 год
6.	Особые условия строительства	Территория распространения вечномёрзлых грунтов. В соответствии с требованиями действующих нормативных документов и инженерно-геологических изысканий. Климатический подрайон 1Д СП 131.13330.2012 «СНиП 23-01-99*. Строительная климатология». Температура воздуха наиболее холодных суток минус 43°С. Нормативное значение ветрового давления 0,30 кПа (30 кгс/м²), вес снегового покрова 3,2 кПа (320 кгс/м²), в соответствии с СП 20.13330.2011 «СНиП 2.01.07-85*. Нагрузки и воздействия».
7.	Место расположения объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, Шурышкарский район, с. Мужи

8.	<p>Основные технико-экономические показатели, показатели, назначение, вместимость.</p>	<p>Многоквартирный жилой дом с административной блок - секцией - этажность 3 этажа. Три заблокированные секции с обособленными выходами. Количество квартир, комнат, площади, запроектировать согласно утвержденного заказчиком эскизного проекта.</p> <p>Основные требования к жилым помещениям: планировочные решения, площади помещений – выполнить согласно требованиям СНиП 31-01-2003.</p> <p>Основные требования к нежилым помещениям: планировочные решения, площади помещений – выполнить согласно требованиям СП 44.13330.2011.</p>
9.	<p>Основные требования к архитектурно-планировочному решению здания</p>	<p>В соответствии с градостроительным планом земельного участка. Фасады здания, цветовое решение фасадов, перспективное изображение фасадов, вечерняя подсветка фасадов здания с установкой малых архитектурных форм согласно утвержденного заказчиком эскизного проекта и согласованного с главным архитектором района. Отделку фасадов предусмотреть высококачественными материалами, согласно карточки технических решений (КТР).</p>
10.	<p>Основные требования к конструктивным решениям и материалам несущих и ограждающих конструкций (фундаменты, стены, каркас, перекрытия и др.)</p>	<p>Обеспечить решение по несущим и ограждающим конструкциям в соответствии с требованиями Российских технических регламентов. Предусмотреть применение современных строительных материалов, изделий конструкций. Фундаменты – свайные, (рассмотреть возможность оптимально использовать существующее свайное основание). Плиты перекрытия сборные железобетонные. Ограждающие конструкции – кладка из эффективных стеновых материалов с дополнительным утеплением фасадов. Тип и марку уточнить в процессе проектирования. Перегородки между помещениями определить проектом согласно нормативно-технической документации. Лестничные марши и площадки: сборные железобетонные; Кровля скатная из стального листа, соединение методом "Фальцевания", по деревянной стропильной системе и обрешетке. В соответствии с СП 17.13330.2011 «СНиП II-26-76. Кровли» предусмотреть мероприятия против массового схода снега с кровли на прилегающую территорию. Выполнить отдельную защиту от падения снега и наледи входных групп. Окна - профиль ПВХ, стеклопакеты принять по расчету, <math>R_{тр} \geq 0,75</math>.</p> <p>Карточку технических решений на строительные</p>



		<p>конструкции согласовать с Заказчиком.</p> <p>Предусмотреть мероприятия по защите от шума в соответствии СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003. Защита от шума».</p> <p>Технические решения принять в соответствии с Федеральным законом РФ от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».</p> <p>Проектирование должно основываться на выборе рациональных конструктивных решений, увязанных с планировочными, архитектурными решениями, методами изготовления и монтажа конструкций.</p>
11.	<p>Основные требования к инженерному и технологическому оборудованию.</p>	<p>Жилые секции:</p> <p>При разработке разделов проекта инженерно-технического обеспечения предусмотреть современное оборудование отечественного или импортного производства. Основным критерием выбора марки и изготовителей оборудования принять надежность, положительный опыт применения, габаритность и т.д., несмотря на страну-изготовителя.</p> <p>Проектом предусмотреть:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Кухонные плиты – электрические.</li> <li>2. Горячее водоснабжение – электрические водонагреватели.</li> <li>3. Общий и поквартирный учет потребления:             <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1. Воды (СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация»)</li> <li>3.2. Тепловой энергии (СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»)</li> <li>3.3. Электроэнергии (ПУЭ)</li> </ol> </li> <li>4. Систему автоматической пожарной сигнализации (НПБ 110-03).</li> </ol> <p>Перечень оборудования согласовать с заказчиком.</p> <p>Административная секция:</p> <p>При разработке разделов проекта инженерно-технического обеспечения предусмотреть современное оборудование отечественного или импортного производства. Основным критерием выбора марки и изготовителей оборудования принять надежность, положительный опыт применения, габаритность и т.д., несмотря на страну-изготовителя.</p> <p>Проектом предусмотреть:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Общий учет потребления:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. Воды (СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация»)</li> <li>1.2. Тепловой энергии (СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»)</li> <li>1.3. Электроэнергии (ПУЭ)</li> </ol> </li> <li>2. Систему автоматической пожарной сигнализации (НПБ 110-03).</li> </ol> <p>Перечень оборудования согласовать с заказчиком.</p>

12.	Основные требования к отделке помещений	<p>Предусмотреть полную внутреннюю отделку помещений "под ключ".</p> <p>В качестве отделочных материалов использовать экологически чистые, долговечные и сертифицированные материалы и изделия.</p> <p>Предоставить заказчику ведомость материалов.</p>
13.	Требования по разработке схемы планировочной организации земельного участка и благоустройству территории	<p>При разработке схемы планировочной организации земельного участка:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Учесть основные технико-экономические показатели объекта.</li> <li>2. При разработке плана благоустройства предусмотреть:           <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Устройство въездов и выездов;</li> <li>✓ Устройство парковок;</li> <li>✓ Устройство освещения прилегающей территории;</li> </ul> </li> <li>3. Проектом предусмотреть организацию дорожного движения, пожарные проезды и подъездные пути в соответствии с требованиями Федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и Федерального закона № 196-ФЗ от 10.12.1995г. «О безопасности дорожного движения».</li> <li>4. Схему планировочной организации земельного участка увязать с планировочной организацией и инженерными сетями прилегающей территории, согласовать с Заказчиком и главным архитектором МО Шурьшкарский района.</li> <li>5. Пешеходные дорожки предусмотреть с твердым покрытием, марку, цвет и толщину определить в результате проектирования, предварительно согласовав с Заказчиком.</li> <li>6. Проектом предусмотреть железобетонные (ПДН плита) открытые автостоянки.</li> <li>7. При разработке проекта так же предусмотреть устройство системы наружного освещения.</li> <li>8. Предусмотреть малые архитектурные формы (скамьи, урны), детские игровые площадки, хозяйственные площадки, площадки для сбора мусора.</li> </ol>
14.	Требования к инженерному обеспечению объекта	<p>Запроектировать наружные инженерные сети в соответствии с техническими условиями, СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СП 32.13330.2012 «СНиП 2.04.03-85. Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети», ПУЭ, СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» и другими нормативными документами:</p> <p><b>Силовое электрооборудование и Электрическое освещение.</b></p> <p>Систему электроснабжения выполнить в соответствии с действующими нормами и правилами СНиП, ПУЭ и другими нормативными документами.</p> <p>Тип устанавливаемого основного оборудования</p>



		<p>подобрать в результате проектирования, на основании технических условий и опросных листов, выданные эксплуатирующей организацией. Перечень согласовать с Заказчиком.</p> <p>Обеспечить учет электроэнергии.</p> <p>Сечение кабелей определить проектом. Для энергопринимающих устройств разработать систему заземления и систему уравнивания потенциалов и другие защитные средства, обеспечивающие защитные мероприятия по предотвращению поражения человека электрическим током.</p> <p><b>Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.</b>        Выполнить в соответствии со СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование». Характеристики оборудования определить проектом. Проектом предусмотреть устройство тепловых сетей (согласно техническим условиям эксплуатирующей организации).        Теплоснабжение жилых домов предусматривается централизованным, путем подключения к тепловым сетям от котельной.        Подключение к тепловым сетям выполнить врезкой в существующие тепловые сети. Система теплоснабжения закрытая. Температурный график тепловых сетей 95/70 °С.</p> <p><b>Водоснабжение.</b>        Устройство наружных сетей водоснабжения выполнить согласно техническим условиям эксплуатирующей организации и в соответствии требованиями СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».        Водоснабжение объекта выполнить от существующих магистральных сетей хозяйственно-питьевого водопровода путем подключением к ним проектируемых внутриквартальных сетей.        Все водопроводные сети запроектировать совместно с тепловыми сетями.        Противопожарный водопровод объединить с хозяйственно-питьевым.</p> <p><b>Водоотведение.</b>        Устройство наружных сетей водоотведения выполнить согласно техническим условиям эксплуатирующей организации и в соответствии требованиями СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения».        Централизованная система водоотведения в с. Муже отсутствует.        Для сбора стоков проектом предусмотреть септик 50 м<sup>3</sup>.</p> <p><b>Запроектировать внутри здания инженерные системы:</b></p>
--	--	---



		<p>1. Хозяйственно-питьевое и противопожарное водоснабжение (СП 30.13330.2012 «СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий»);</p> <p>2. Водоотведение (СП 30.13330.2012 «СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий»);</p> <p>3. Отопление и вентиляция (СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»);</p> <p>4. Электроосвещение, электроснабжение (СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий», ПУЭ);</p> <p>5. Узлов учета тепла, водоснабжения и электроснабжения (СНиП 41-01-2003, СП 30.13330.2012, ПУЭ);</p> <p>6. Телефонная распределительная сеть (ВСН 60-89);</p> <p>7. Центральная телевизионная антенна с домовой распределительной сетью (ВСН 60-89);</p>
15.	Требования по охране окружающей среды	<p>Предусмотреть требования по охране окружающей среды в соответствии ст. 48 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ и Федерального закона №7-ФЗ от 10.01.2002 г. «Об охране окружающей среды».</p>
16.	Требования санитарно-эпидемиологические	<p>При разработке рабочего проекта учесть требования действующих нормативных документов, Обеспечение санитарно-эпидемиологических требований СанПиН 2.1.2.1002 (Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 (гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий).</p> <p>Применяемое оборудование, материалы должны иметь необходимые сертификаты и разрешения к применению в строительстве.</p>
17.	Энергосберегающие материалы	<p>В соответствии со ст. 48 Градостроительного кодекса РФ и в соответствии с Постановлением Правительства РФ №87 от 16.02.2008 г. разработать раздел «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов».</p> <p>При выборе отделочных материалов и изделий для строительства необходимо учитывать их технические и экологические характеристики, а так же учитывать требования пожарной безопасности.</p> <p>Все материалы должны иметь сертификаты соответствия качества и соответствовать санитарно-эпидемиологическим нормам.</p> <p>Проектными решениями необходимо обеспечить энергетическую эффективность зданий, строений и сооружений объекта в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ТСН 23-334-2002 ЯНАО «Энергетическая эффективность жилых и общественных зданий. Нормативы по энергосберегающей теплозащите»;</li> </ul>

		- Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 г. « Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». Разработать энергетический паспорт объекта.
18.	Требования по разработке инженерно-технических мероприятий по ГО и ЧС	Не разрабатывается.
19.	Требования по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения	В соответствии с требованиями действующих нормативных документов СП 59.13330.2012 «СНиП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», предусмотреть устройство пандусов для подъема на уровень первого этажа здания.
20.	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	В соответствии с требованиями действующих нормативных документов, Федерального закона от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». разработать перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности. При выборе материалов и изделий для строительства, применять имеющие сертификаты пожарной безопасности.
21.	Требования к рабочему проекту	1. Состав разделов рабочего проекта выполнить в соответствии с требованиями ст.48 Градостроительного кодекса РФ и Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». Сметная документация не разрабатывается. 2. Рабочий проект разработать в соответствии с Федеральным законом РФ от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». 3. Оформление документации выполнить в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.1101-2009 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации». 4. В соответствии с техническими условиями разработать и оказать техническое сопровождение при согласовании проектных решений с эксплуатирующими организациями. 5. Выдать рабочий проект в 5-х экземплярах на бумажном носителе (в сброшюрованном виде) и 1 экземпляр на электронном носителе (текстовая часть проекта в программе Microsoft Office и графическая часть проекта в программе AutoCAD формат DWG). 6. Выделить в отдельные тома сводную ведомость оборудования и сводную ведомость потребности в материалах. 7. Разработать проект организации строительства (ПОС) в соответствии с требованиями Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. №87. Проектом предусмотреть мероприятия по обеспечению выполнения требований охраны труда и



		техники безопасности.
22.	Дополнительные требования	Наличие свидетельства о допуске ко всем видам работ, указанным в настоящем задании.

Директор НИПИИ «ТюмГАСУ»

  
\_\_\_\_\_ М.А. Баев





Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,  
осуществляющих подготовку проектной документации  
Некоммерческое партнерство проектных организаций  
«Стандарт-Проект»

191123, г. Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, д. 31, лит. А  
<http://sp-sro.info>

регистрационный номер в государственном реестре  
саморегулируемых организаций:  
СРО-П-167-25102011

г. Санкт-Петербург

«31» декабря 2014 года

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают  
влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ СРОСП-П-03870.1-31122014



№ 03870.П

Выдано члену саморегулируемой организации Федеральному  
государственному бюджетному образовательному учреждению  
высшего профессионального образования «Тюменский  
государственный архитектурно-строительный университет», ОГРН  
1027200861698, ИНН 7204007046, адрес местонахождения: 625001,  
РФ, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 2.

Основание выдачи Свидетельства: Решение Совета СРО НП  
«Стандарт-Проект», протокол № 774 от 31 декабря 2014 года.

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам,  
указанным в приложении к настоящему Свидетельству, которые  
оказывают влияние на безопасность объектов капитального  
строительства.

Начало действия с «31» декабря 2014 года.

Свидетельство без приложения не действительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его  
действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного

Директор СРО НП  
«Стандарт-Проект»

  
Подпись  
М.П.



Кривонозок В.В.

1670020401



СРО НП «Стандарт-Проект»

Местонахождение: г. Санкт-Петербург,  
ул. Захарьевская, д. 31, лит. А  
тел. +7 812 640 00 05, +7 812 645 10 85  
сайт: <http://sp-sro.info>



**Приложение 1.**

к Свидетельству о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от «31» декабря 2014 года

№ СРОСП-П-03870.1-31122014

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член Саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации Некоммерческого партнерства проектных организаций «Стандарт-Проект»

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Тюменский государственный архитектурно-строительный университет»**

имеет Свидетельство

№	Наименование вида работ
1.	Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка:
1.1	Работы по подготовке генерального плана земельного участка
1.2	Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта
1.3	Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения
2.	Работы по подготовке архитектурных решений
3.	Работы по подготовке конструктивных решений
4.	Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:
4.1	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения
4.2	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации
4.3	Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения *
4.4	Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем *
4.5	Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами
4.6	Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения
5.	Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:
5.1	Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений
5.2	Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений
5.3	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений





5.4	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения не более 110 кВ включительно и их сооружений
5.5	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения 110 кВ и более и их сооружений
5.6	Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем
5.7	Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений
6.	<b>Работы по подготовке технологических решений:</b>
6.1	Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов
6.2	Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов
6.3	Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов
6.4	Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов
6.5	Работы по подготовке технологических решений гидротехнических сооружений и их комплексов
6.6	Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов
6.7	Работы по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов
6.9	Работы по подготовке технологических решений объектов сбора, обработки, хранения, переработки и утилизации отходов и их комплексов
6.12	Работы по подготовке технологических решений объектов очистных сооружений и их комплексов
7.	<b>Работы по разработке специальных разделов проектной документации:</b>
7.1	Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне
7.2	Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
7.3	Разработка декларации по промышленной безопасности опасных производственных объектов
7.4	Разработка декларации безопасности гидротехнических сооружений
8.	Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации *
9.	Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды
10.	Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
11.	Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения
12.	Работы по обелезованию строительных конструкций зданий и сооружений
13.	Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)

\* - Данные виды и группы видов работ требуют получения свидетельства о допуске на виды работ, влияющие на безопасность объекта капитального строительства, в случае выполнения таких работ на объектах, указанных в статье 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.





