

# №21125

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 20 547 кв. м,  
КАДАСТРОВЫЙ №14:35:108001:7288, РАСПОЛОЖЕННОГО  
ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА САХА, г. ЯКУТСК, МКР. МАРХА,  
ул. Новая, д. 28

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ:  
С ЦЕЛЬЮ ПОСТАНОВКИ НА БАЛАНС И ДАЛЬНЕЙШЕЙ  
РЕАЛИЗАЦИИ НА ТОРГАХ



Нижний Новгород | 2021

ПЦФКО

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
ФИНАНСОВОГО  
КОНСАЛТИНГА  
И ОЦЕНКИ

Почтовый адрес:

603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21  
тел /факс (831) 220 82 70; 282 47 08; 415 77 89  
e-mail: [info@pcfko.ru](mailto:info@pcfko.ru), сайт: [www.pcfko.ru](http://www.pcfko.ru)

**Акционерному обществу  
«Страховая компания «Стерх»**

## Заключение по результатам оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» согласно договору об оказании услуг по оценке №2021-3228/86 от «11» марта 2021 г. произвело оценку земельного участка общей площадью 20 547 кв. м, кадастровый №14:35:108001:7288, расположенного по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28.

Оценка произведена по состоянию на «11» марта 2021 г. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки – с целью постановки на баланс и дальнейшей реализации на торгах.

Развернутая характеристика объекта оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчете об оценке №21125 от «29» марта 2021 г., который является неотъемлемой частью данного заключения.

Отчет об оценке №21125 от «29» марта 2021 г. выполнен в полном соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки:

- №№1, 2, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№297, 298 от 20.05.2015 г.
- №3, утвержденного Приказами Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России №785 от 06.12.2016 г.
- №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), соблюдает положения свода стандартов и правил РОО 2020 от 29.12.2020 (Протокол №29 Совета РОО от 29.12.2020).

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете об оценке методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению:

**рыночная стоимость земельного участка общей площадью 20 547 кв. м, кадастровый №14:35:108001:7288, расположенного по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28, по состоянию на «11» марта 2021 г. составляет:**

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. <sup>1</sup>
Земельный участок общей площадью 20 547 кв. м, кадастровый №14:35:108001:7288, расположенный по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28	4 230 000

<sup>1</sup> Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ).

В соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики РОО мы придерживаемся принципа независимости оценщика. Размер вознаграждения труда оценщика не ставился в зависимость от итоговой величины стоимости объекта оценки. У нас нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета об оценке.

Генеральный директор:



Яковлев Д. А.

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ**

Утверждаю:  
Генеральный  
директор

/Яковлев Д. А./



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №21125**

земельного участка общей площадью 20 547 кв. м, кадастровый  
№14:35:108001:7288, расположенного по адресу:  
Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28

<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
<b>Адрес Исполнителя:</b>	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
<b>Дата оценки:</b>	«11» марта 2021 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	«29» марта 2021 г.
<b>Место составления Отчета:</b>	г. Нижний Новгород
<b>Заказчик:</b>	Акционерное общество «Страховая компания «Стерх»
<b>Оценщик:</b>	Пономарев Антон Михайлович



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>6</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ.....	9
1.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	10
1.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
1.8. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ (СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ).....	12
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>13</b>
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.2. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	14
2.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.5. ДАННЫЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
<b>3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>23</b>
3.1. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО-СВОБОДНОГО.....	23
3.2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	25
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>26</b>
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	29
4.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ.....	29
4.4. ВЫБОР ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. РАСЧЕТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И СТЕПЕНЬ ИХ ВЛИЯНИЯ НА СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ.....	29
4.5. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВЫДЕЛЕННЫХ ПОД ДОРОГИ В КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКАХ.....	30
4.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	32
<b>5. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ</b> .....	<b>34</b>
<b>6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>35</b>
<b>7. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b> .....	<b>38</b>
7.1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ.....	38
7.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	38
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>50</b>
<b>9. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА И ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТОВ</b> .....	<b>50</b>
<b>10. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА</b> .....	<b>51</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b> .....	<b>52</b>
ФОТОМАТЕРИАЛЫ.....	52
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b> .....	<b>55</b>
МАТЕРИАЛЫ СЕТИ ИНТЕРНЕТ.....	55
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3</b> .....	<b>57</b>
МАТЕРИАЛЫ СПРАВОЧНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	57
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4</b> .....	<b>59</b>
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....	59
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5</b> .....	<b>71</b>
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	71

## 1. Общие сведения

### 1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок общей площадью 20 547 кв. м, кадастровый №14:35:108001:7288, расположенный по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Более подробные сведения об объекте оценки приведены в Разделе 2 Отчета об оценке.
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки №2021-3228/86 от «11» марта 2021 г.
Порядковый номер отчета об оценке	21125
Дата составления отчета об оценке	«29» марта 2021 г.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	«11» марта 2021 г.
Дата осмотра объекта оценки	«11» марта 2021 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Сравнительный подход: 4 232 682; Доходный подход: не применялся. Затратный подход: не применялся.
Итоговая величина рыночной и рыночной стоимости объекта оценки, руб. <sup>2</sup>	4 232 682
Итоговая величина рыночной и рыночной стоимости объекта оценки, округл. руб. <sup>3</sup>	4 230 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием – с целью постановки на баланс и дальнейшей реализации на торгах. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.

<sup>2</sup> Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ).

<sup>3</sup> Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ).

## 1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок. Кадастровый номер: 14:35:108001:7288. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28. Площадь: 20547+/- 10кв. м. Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 14:35:000000:3052, 14:35:000000:3446.
Права на Объекты оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Вид права: собственность. Правообладатель на дату оценки: АО «СК «Стерх», ОГРН 1051402088242, ИНН 1435159327, зарегистрированное по адресу: 677010, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 152. Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 14-14-01/027/2011-795 от 27.04.2011. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано. Сведения о виде права и ограничениях прав, учитываемых при проведении оценки: указаны в Таблице 2.
Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости с целью постановки на баланс и дальнейшей реализации на торгах.
Дата оценки	«11» марта 2021 г.
Вид определяемой стоимости / формат представления итоговой стоимости	1.1. Рыночная стоимость. 1.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки в обязательном порядке должна быть приведена в отчете об оценке в рублях Российской Федерации. 1.3. Итоговая величина стоимости приводится в виде единого числа. Отсутствует необходимость отражения в отчете об оценке суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. 1.4. Формат представления итоговой стоимости в отчете об оценке: как с учетом, так и без учета НДС (если применимо). 1.5. Допускается округление по математическим правилам (указывается возможная степень округления, например, до тысяч рублей, до целых значений, до 2-х знаков после запятой и т.д.). 1.6. Иные расчетные величины, указанные в п. 9 ФСО № 7, не определяются.
Проведение осмотра	Полный осмотр и фотофиксация. Осмотр производится оценщиком или его представителем. Заказчик предоставляет сопровождающее лицо.
Допущения, на которых должна основываться оценка	1.1. Общие допущения и ограничения: 1.1.1. В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения оценки. 1.1.2. В обязанности оценщика не входит юридическая экспертиза прав в отношении объекта оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 1.1.3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, будут получены из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, будут указаны ссылки на источник информации. В отсутствие рыночных данных о ключевых показателях, доступных оценщику в открытых источниках информации, в том числе о механизмах ценообразования, а также о тенденциях и прогнозах развития компаний отрасли при проведении аналитической работы и расчетных процедур оценщик полагается на соответствующую информацию, предоставленную Заказчиком или Обществом, подлежащим оценке. 1.1.4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 1.1.5. От оценщика не требуется предоставлять показания в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или

	<p>оцененных объектов, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>1.1.6. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость объекта оценки.</p> <p>1.2. Специальные допущения и ограничения:</p> <p>1.2.1. Оценка проводится с допущением об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) права собственности.</p> <p>1.2.2. Иные специальные допущения и ограничения на этапе формирования задания на оценку не установлены, информация будет приведена в Отчете об оценке.</p>
Необходимость привлечения отраслевых экспертов и (или) проведения специальных экспертиз	Необходимость привлечения отраслевых экспертов и (или) проведения специальных экспертиз (в т. ч. технологической, финансовой, пр.) отсутствует.
Обмен документами и информацией	<p>1.1. Информация, предоставленная Исполнителю на дату заключения Договора:</p> <p>1.1.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости по состоянию на 29.01.2021 года</p> <p>1.1.2. Земельный участок выявлен как не учтенный на счетах балансового учета Страховой организации. Земельный участок образован после выделения из земельного участка с кадастровым номером 14:35:108001:1374 отдельных земельных участков под индивидуальное жилищное строительство. Земельный участок представляет собой систему улиц и переулков микрорайона. На Земельном участке расположены принадлежащие субъекту Российской Федерации объекты недвижимости:</p> <p>1.1.1.1. сооружение (сооружения газохимического комплекса, подводящий газопровод к жилым домам и участкам СОР "Томтор" №1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 42);</p> <p>1.1.1.2. сооружение (1.6. сооружения газохимического комплекса, Подводящий газопровод н/д и в/д к котельной КРС п. Марха (животноводческий комплекс крупного рогатого скота)).</p> <p>11.1.3. Данными о характеристиках сооружений Заказчик не располагает, в состав объекта оценки сооружения не включаются;</p> <p>1.2. Документы и информация в электронном виде считаются направленными надлежащим образом, если они направлены отправляющей Стороной по телекоммуникационным каналам связи только с соответствующего адреса электронной почты отправляющей Стороны, указанного в настоящем Задании на оценку, на адрес соответствующей электронной почты получающей Стороны, указанный в настоящем Задании на оценку.</p> <p>1.3. Документы и информация в электронном виде будут считаться переданными надлежащим образом, если передающая (отправляющая) Сторона предоставляет получающей Стороне доступ в защищенное облачное хранилище. При предоставлении доступа, пересылке, передаче на материальном носителе, совершении иных действий с документами и(или) базами данных в электронной форме передающая (отправляющая) Сторона обязуется обеспечить информационную безопасность передаваемых файлов, самостоятельно производить их проверку на наличие вредоносных программ.</p> <p>1.4. Для составления Отчета документы и информация должны быть предоставлены Исполнителю в бумажном виде и быть заверены подписью уполномоченного лица и печатью Заказчика.</p> <p>1.5. Электронные адреса Сторон для обмена документами и информацией в электронном виде:</p> <p>1.5.1. Заказчик <a href="mailto:appraising@asv.org.ru">appraising@asv.org.ru</a> (копия на <a href="mailto:yanushkinatv@asv.org.ru">yanushkinatv@asv.org.ru</a>)</p> <p>1.5.2. Исполнитель <a href="mailto:chhova@pcfko.ru">chhova@pcfko.ru</a></p>
Срок оказания услуг	<p>Предоставление Заказчику электронной версии проекта Отчета, а также расчетных файлов к нему в формате Microsoft Excel – не позднее 22.03.2021 года.</p> <p>Предоставление Заказчику окончательного Отчета – не позднее 29.03.2021 года.</p>

### 1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике

<b>Исполнитель</b>	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Юридический адрес Исполнителя	603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Почтовый адрес Исполнителя	603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
ОГРН Исполнителя	1155257002174 от 25.03.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №922/1853855901 от 05.11.2020 г. Выдан страховым акционерным обществом «РЕСО-Гарантия», период действия с 13.11.2020 г. по 12.11.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
<b>Оценщик</b>	
Оценщик	<b>Пономарев Антон Михайлович.</b> Оценщик 1 категории. Диплом о высшем образовании ВГС 00192368. Выдан ГОУ ВПО «Нижегородский коммерческий институт» 30.06.2007 г. Квалификация: экономист-менеджер по специальности «Антикризисное управление». Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 826446. Выдан ГОУ ВПО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» 23.10.2007 г. Удостоверение о повышении квалификации 522401469864 выдано ННГУ им. Н. И. Лобачевского от 01.07.2015 г. Сертифицированный оценщик бизнеса. Сертификат №0060 выдан в соответствии с решением Совета Ассоциации "Русское общество оценщиков" от 18.09.2020, протокол №09. Действителен до 21.09.2025 г. Трудовой договор с Исполнителем № 28 от 01.07.2009 г. дополнительное соглашение № 3 от 25.03.2015 г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2006 г.
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003249-1 от 09.02.2018 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №003250-3 от 09.02.2018 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015178-2 от 12.10.2018 г.
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации Общероссийская общественная организация «Русское общество оценщиков». Регистрационный №008781 от 15.11.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования оценщика №433 -542-080781/20 от 07.10.2020 г. Страховщик: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах». Период страхования: с 20.10.2020 до 19.10.2021 г. Страховая сумма 30 000 000 рублей.
Номер контактного телефона	8-831-220-82-70
Почтовый адрес	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21.
Адрес электронной почты	ponomarev@pcfko.ru
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах</b>	
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Прочие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
<b>Заказчик</b>	
Заказчик	Акционерное общество «Страховая компания «Стерх»

Реквизиты Заказчика	Полное фирменное наименование: Акционерное общество «Страховая компания «Стерх». Сокращенное фирменное наименование: АО «СК «Стерх». ОГРН 1051402088242 ИНН 1435159327 / КПП 143501001 Адрес: 677010, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 152
---------------------	--

#### **1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости**

В данном отчете об оценке осуществляется определение рыночной стоимости имущества с целью постановки на баланс и дальнейшей реализации на торгах. Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете об оценке, раскрывается в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1]. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой этот объект может быть продан по обоюдному согласию сторон.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенности конкретной сделки.

#### **1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

##### **ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

1. Настоящий отчет об оценке (далее – Отчет) достоверен лишь в полном объеме. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов. Ни Заказчик, ни специалисты, выполнившие оценку объектов оценки (далее – Оценщик), ни любой иной пользователь не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его

распоряжение Заказчиком. Оценщик не производил обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

4. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
5. При оценке величины физического износа Оценщик опирался на данные, предоставленные Заказчиком (на данные эксплуатирующей организации) и результаты визуального осмотра. Оценщик не производил и не должен был в соответствии с заданием на оценку производить техническое освидетельствование зданий, сооружений и движимого имущества. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния тех объектов или частей объектов, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем анализа предоставленных Оценщику планов, спецификаций исполнения и прочей технической или финансовой документации.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
7. В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним.
8. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений. Кроме того, в процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округления промежуточных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговые результаты стоимости объекта оценки.
9. В случае наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документах, при проведении оценки необходимо руководствоваться документами, имеющими более позднюю дату выдачи.

Принятые и сформулированные выше допущения следует учитывать при использовании представленных результатов. Оценщик не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

#### **1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения**

Данные, использованные при проведении оценки имущества с указанием источников их получения, приводятся в тексте Отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в разделе «Источники и литература», а также в разделе 2.1. «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки».

#### **1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Поскольку Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, настоящий отчет об оценке выполнен в полном соответствии с требованиями следующих Федеральных стандартов оценки:

- №№1, 2, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№297, 298 от 20.05.2015 г.

- №3, утвержденного Приказами Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России №785 от 06.12.2016 г.
- №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), соблюдает положения Свода стандартов и правил РОО 2020 от 29.12.2020 (Протокол №29 Совета РОО от 29.12.2020).

### **1.8. Процедура оценки (содержание и объем работ)**

Проведение оценки включает в себя 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.



## 2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

### 2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения работ по оценке объекта оценки Оценщик использовал данные фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, а также следующие документы, предоставленные Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок.
- Прочие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки.

Копии используемых документов приведены в Приложении 5 к настоящему Отчету. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

### 2.2. Описание имущественных прав, ограничений (обременений) объекта оценки

Собственником оцениваемого земельного участка является Акционерное общество «Региональная страховая компания «Стерх» согласно представленным документам (см. Приложение 5).

Реквизиты собственника объекта оценки представлены в таблице 1.

**Реквизиты собственника объекта оценки**

Таблица 1

Полное наименование	Акционерное общество «Региональная страховая компания «Стерх»
ОГРН	1051402088242, дата присвоения 04.05.2005 г.
Место нахождения	677010, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 152

Информация о правоподтверждающих документах, ограничения/обременениях по оцениваемым объектам представлена в таблице 2.

**Описание имущественных прав на объект оценки**

Таблица 2

Наименование объекта оценки	Вид права	Обладатель указанных прав	Правоудостоверяющий документ	Ограничения/обременения <sup>4</sup>
Земельный участок общей площадью 20 547 кв. м, кадастровый №14:35:108001:7288, расположенный по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28	Собственность	АО «РСК «Стерх»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2021/372703430 от 29.01.2021 г.	Не зарегистрировано

<sup>4</sup> Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 29.01.2021 г., предоставленной Заказчиком (см. Приложение 5).

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на рассматриваемые объекты, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

### **2.3. Общая информация, характеризующая объект оценки**

В соответствии с Заданием на оценку оценке подлежит земельный участок общей площадью 20 547 кв. м, расположенный по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28.

Земельный участок представляет собой систему улиц и переулков в коттеджном посёлке «Берёзовка» микрорайона Марха г. Якутск. Оцениваемый земельный участок был образован после разбивки целого земельного участка большой площади (кадастровый №14:35:108001:1374) при формировании микрорайона на отдельные земельные участки под индивидуальное жилищное строительство и представляет собой улицы и переулки микрорайона.

На земельном участке расположены: трансформаторная подстанция, от которой запитано 64 земельных участка мкр. Марха и сооружения газохимического комплекса.

Подъезд к объекту оценки свободен от контрольно-пропускных систем и осуществляется по дороге со стороны ул. Мархинская, которая в свою очередь имеет выезд на трассу федерального значения 98К-005. Ближайшая остановка общественного транспорта «Малая Марха» расположена на расстоянии около 300 м от объекта оценки. Окружение составляют индивидуальная малоэтажная жилая застройка (коттеджи, таунхаусы).

Транспортная доступность может быть охарактеризована как «удовлетворительная».

#### **ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На дату оценки оцениваемый участок представляет собой систему улиц и переулков микрорайона Марха и используется как внутрипоселковые дороги, а также под размещение трансформаторной подстанции и сооружений газохимического комплекса, обслуживающих жилые дома и участки СОТ «Томтор».

#### **ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Осмотр объекта оценки проведен «11» марта 2021 г. в светлое время суток при естественном освещении без использования контрольно-измерительного оборудования.

Фотоматериалы, позволяющие получить общее представление об объекте оценки, приведены на рисунке ниже. Подробные фотоматериалы приведены в Приложении 1.



Земельный участок общей площадью 20 547 кв. м, кадастровый №14:35:108001:7288, расположенный по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28



### ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Согласно данным портала услуг «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) оцениваемый земельный участок входит в зону с особыми условиями использования территорий (см. следующий рис.), однако при оценке рыночной стоимости Оценщик данный факт не учитывает.

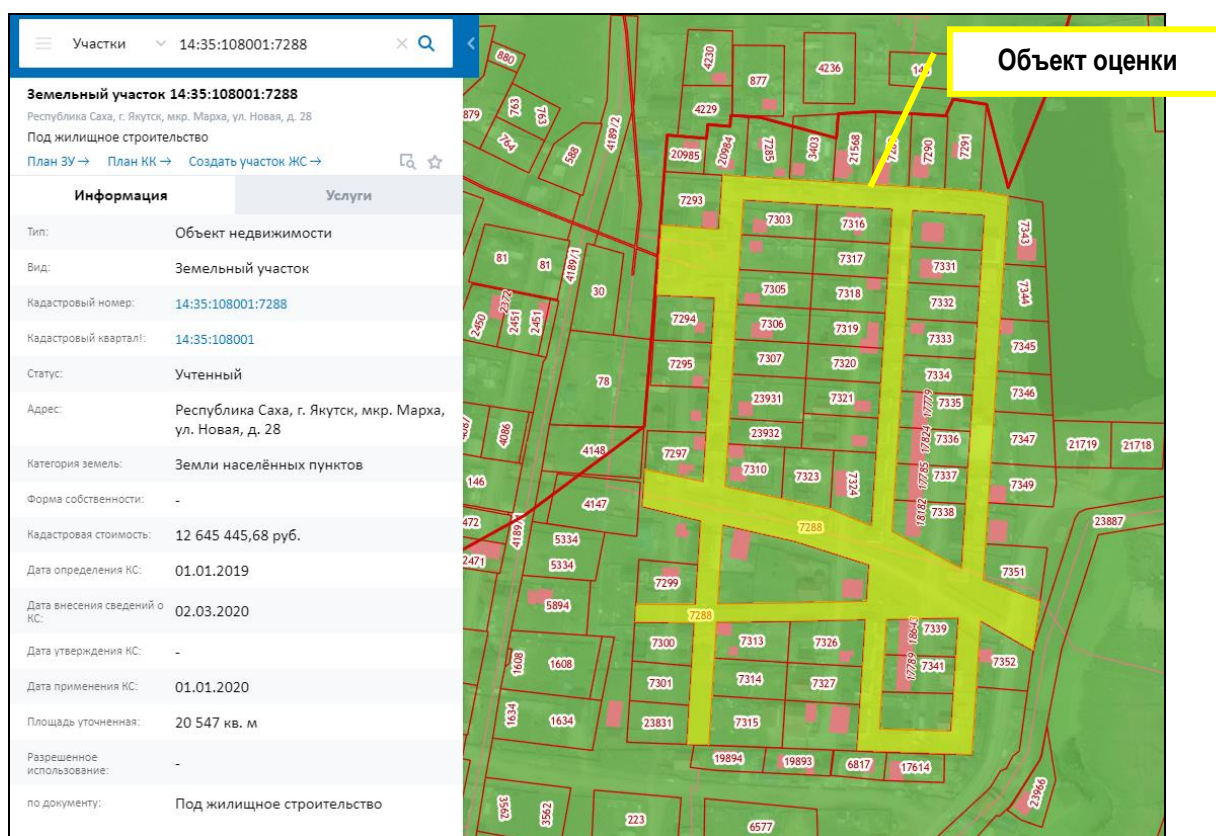


Рис. 1. Расположение земельного участка относительно зон с особыми условиями использования территорий<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Источник: Портал услуг «Публичная кадастровая карта», режим доступа: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>, 2021 г.

### **ДАННЫЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Данные кадастрового учета земельного участка представлены в таблице 3.

### **ТОПОГРАФИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Информация о топографии оцениваемого участка приведена в таблице 3.

### **КОММУНИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Информация о коммуникациях, имевшихся на оцениваемом участке на дату оценки, приведена в таблице 4.

### **СУЩЕСТВУЮЩИЕ УЛУЧШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Информация об улучшениях, расположенных на участке на дату оценки, приведена в таблице 4.

### **КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Оцениваемый земельный участок имеет ровный, спланированный рельеф без значительных перепадов высот.

Информация о земельном участке, приведена в таблице ниже.

### **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Земельные участки в силу своей специфики не подвержены физическому износу и функциональному устареванию. Факторов экономического устаревания не выявлено.

Прочие количественные и качественные характеристики объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют. Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, приводятся по мере их изложения в Отчете.

### **Данные кадастрового учета земельного участка<sup>6</sup>**

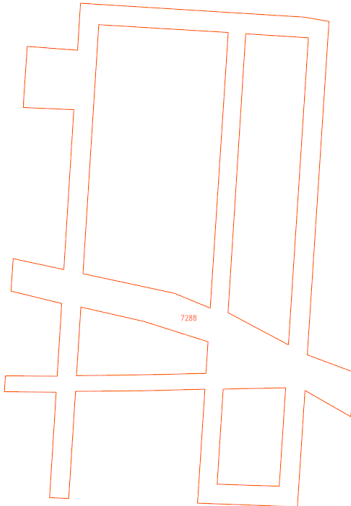
Таблица 3

<b>Наименование показателя</b>	<b>Значение</b>
Адрес (местоположение) объекта	Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28
Площадь, кв. м	20 547
Кадастровый номер	14:35:108001:7288
Кадастровая стоимость, руб.	12 645 445,68
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	615,44
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование согласно данным публичной кадастровой карты <sup>6</sup>	Под жилищное строительство
Разрешенное использование согласно данным Выписке из ЕГРН от 29.01.2021 г.	Для индивидуальной жилой застройки
Дата постановки на кадастровый учет	01.01.2019

<sup>6</sup> Источник: Портал услуг «Публичная кадастровая карта», 2021 г., режим доступа: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

### Качественные характеристики земельного участка<sup>7</sup>

Таблица 4

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	14:35:108001:7288
Форма участка	Сложная неправильная форма
Рельеф	Спланированный рельеф без значительных перепадов высот
Объекты капитального строительства, расположенные на участке на дату оценки	– Сооружение (сооружения газохимического комплекса, подводящий газопровод к жилым домам и участкам СОТ "Томтор" № №1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 42); – Сооружение (1.6. сооружения газохимического комплекса, Подводящий газопровод н/д и в/д к котельной КРС п. Марха (животноводческий комплекс крупного рогатого скота)).
Коммуникации, имевшиеся на участке на дату оценки	Электричество, газоснабжение
Схема земельного участка	

#### 2.4. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28.

#### ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА ФЕДЕРАЦИИ – РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ)<sup>8</sup>

Республика Саха (Якутия) – самый большой по площади субъект Российской Федерации, республика в её составе, а также самая большая административно-территориальная единица в мире. По размеру территории Якутия превосходит Аргентину – восьмое государство в мире по площади. Однако население республики меньше одного миллиона человек, что делает плотность населения в ней одной из самых низких в России (меньшую плотность имеют только Чукотский и Ненецкий автономные округа и Магаданская область).

Входит в Дальневосточный федеральный округ, является частью Дальневосточного экономического района.

Образована 27 апреля 1922 года как Якутская АССР в составе РСФСР. В 1991 году Якутская-Саха ССР получила своё современное название – Республика Саха (Якутия).

Якутия – регион с высоким уровнем природно-ресурсного экономического потенциала. Известен экстремальными климатическими условиями: зимы здесь наиболее холодные среди всех регионов мира, не считая тех, где нет постоянного населения или оно незначительно.

<sup>7</sup> Источник: Портал услуг «Публичная кадастровая карта», 2021 г., режим доступа: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

<sup>8</sup> Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Якутия>, 2021 г.





Рис. 2. Расположение Республики Саха (Якутия) на карте России<sup>9</sup>.

Республика Саха (Якутия) в рамках административно-территориального устройства делится на административно-территориальные единицы: 1 город республиканского значения (Якутск) и 34 улуса (района), а также входящие в их состав наслеги (сельские округа), города улусного (районного) подчинения, посёлки (посёлки городского типа) и сёла.

В рамках муниципального устройства республика включает в себя 36 муниципальных образований: 34 муниципальных района и 2 городских округа. В состав муниципальных районов в свою очередь входят городские и сельские поселения (наслеги), общее число наслегов составляет 365, в том числе 31 национальный.

По данным 2019 года, ВРП Республики превысило 1,1 трлн руб. (17,36 млрд долл.). Промышленность Якутии ориентирована на добычу и обогащение сырья, республика богата природными ресурсами. В 1950-е и последующие годы в связи с открытием алмазоносных месторождений на западе республики была создана и существует и сегодня очень мощная алмазодобывающая промышленная инфраструктура. На территории Якутии находится крупнейшее в стране Эльконское урановое месторождение с разведанными запасами около 344 тысячи тонн.

Основные секторы промышленности:

- добывающая (алмазо-, золото, нефте-, газо-, угле- и др.);
- перерабатывающая (гранильная, ювелирная, нефте-газоперерабатывающая, деревообрабатывающая, производство строительных материалов и др.);
- топливно-энергетический комплекс (производство энергоносителей)
- лесная;
- судостроение;
- лёгкая промышленность (кожевенно-обувная, пушно-меховая и др.);
- пищевая промышленность.

<sup>9</sup> Источник: <https://www.bankgorodov.ru/region/saha-yakutiya>, 2021 г.

## ХАРАКТЕРИСТИКА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

г. Якутск (якут. Дьокуускай) – город в долине Туймаада, столица Республики Саха (Якутия). Центр городского округа город Якутск.<sup>10</sup>

Пятый город Дальневосточного федерального округа по численности населения (после Хабаровска, Владивостока, Улан-Удэ и Читы). Самый крупный из городов, расположенных в зоне сезонной мерзлоты. Население Якутска на 1 января 2019 года составляет 318768 человек.

Якутск расположен на левом берегу реки Лены в её среднем течении. Действует речной порт. Большая часть грузопотока в отсутствие железнодорожного транспорта проходит именно через речной порт. Кроме того, речной пассажирский транспорт связывает город с населёнными пунктами Якутии в бассейне Лены: Олёкминском, Сангаром, Жиганском, Тикси. В связи с экономическими и техническими причинами с 2008 года прекращены регулярные рейсы на Хандыгу.

Якутск – крупнейший центр торговли и бизнеса в Якутии, предпринимательство составляет основу экономики города. Около 60% трудоспособных горожан, а также большое количество незарегистрированных мигрантов из районов республики и других стран (Средней Азии, Кавказа, КНР), заняты в сфере торговли и услуг.

Являясь административным и культурным центром региона, Якутск не располагает сколько-нибудь развитой промышленностью. Основные отрасли являются поддерживающими жизнедеятельность города. Более половины (53,3%) приходится на продукцию топливно-энергетического комплекса, 17,7% – пищевой промышленности, 11,1% – алмазогранительного производства, 4,3% – промышленности строительных материалов, 3,2% — на продукцию металлообработки. Наиболее крупные предприятия:

- Якутский хлебокомбинат;
- Якутский гормолзавод;
- Якутская птицефабрика;
- Кангаласский угольный разрез;
- Мархинский ЗСМ;
- ЯКСМК (Якутский комбинат строительных материалов и конструкций);
- ДСК (Домостроительный комбинат);
- Якутский газоперерабатывающий завод;
- Завод металлоконструкций;
- Лесопилка;
- Сахабазальт.

---

<sup>10</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/Якутск>, 2021 г.



Рис.3. Расположение г. Якутск на карте республики Саха (Якутия)<sup>11</sup>.

#### **ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки расположен в мкр. Марха г. Якутска Республики Саха на ул. Новая в коттеджном посёлке «Берёзовка». Подъезд к объекту оценки свободен и осуществляется по дороге со стороны ул. Мархинская, которая в свою очередь имеет выезд на трассу федерального значения 98К-005. Ближайшая остановка общественного транспорта «Малая Марха» расположена на расстоянии около 300 м от объекта оценки. Окружение составляют индивидуальная малоэтажная жилая застройка (коттеджи, таунхаусы).

Транспортная доступность может быть охарактеризована как «удовлетворительная».

Расположение объекта оценки и ситуационный план (снимок из космоса) представлены на следующих рисунках:

<sup>11</sup> <https://yandex.ru/maps>, 2021 г.



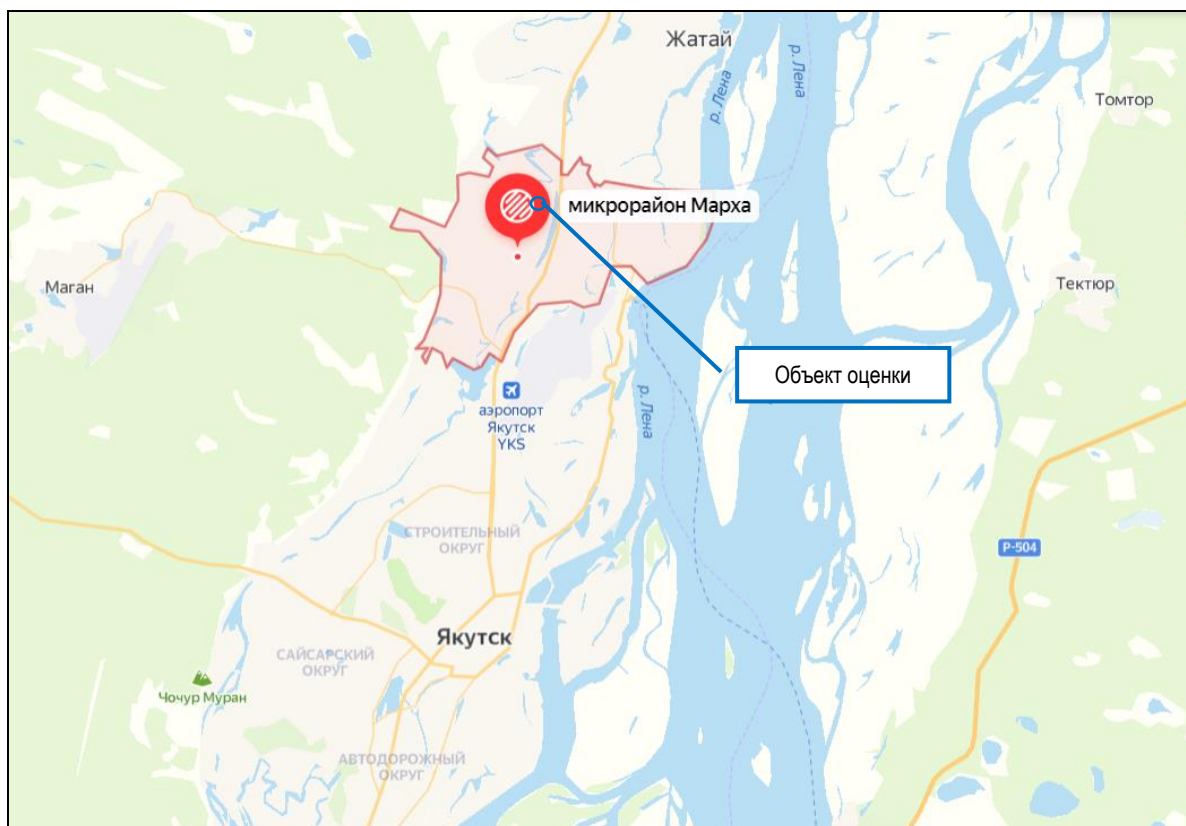


Рис.4. Местоположение мкр. Марха на карте<sup>12</sup>.

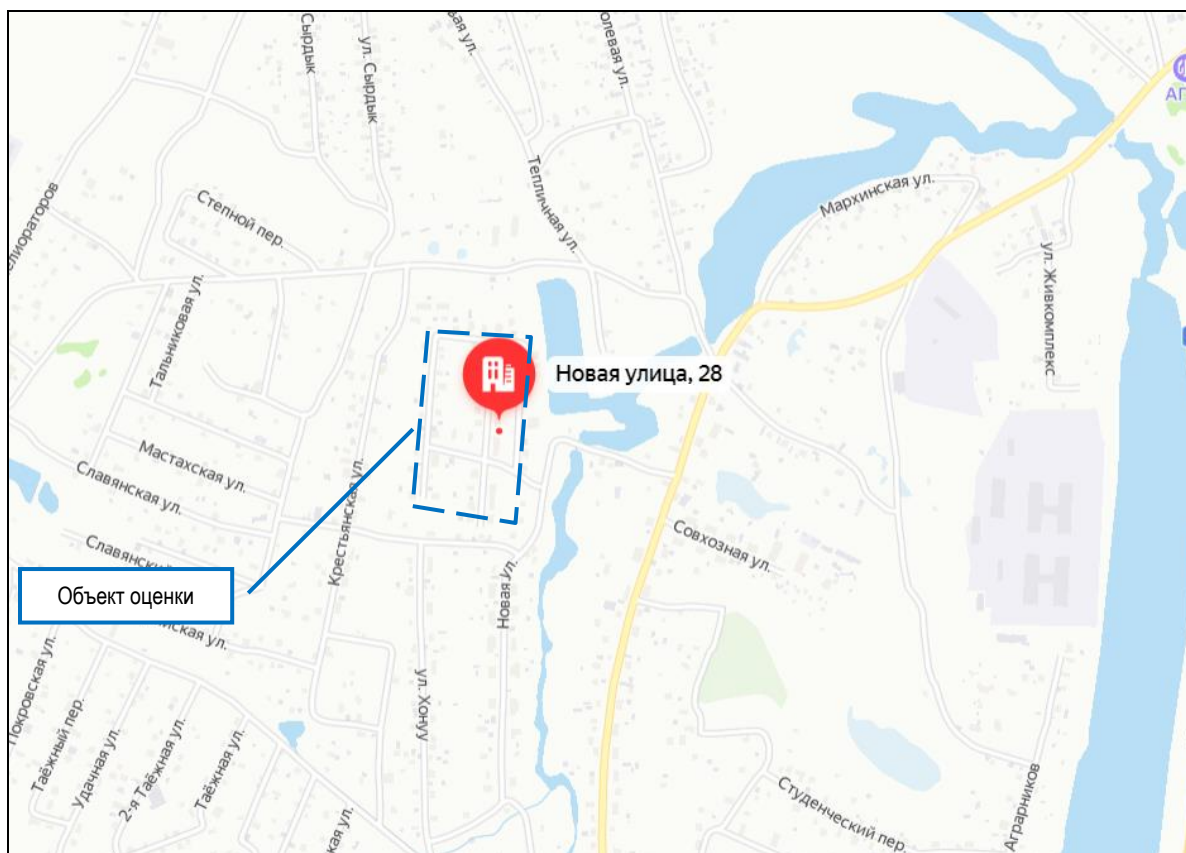


Рис.5. Локальное местоположение объекта оценки<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Источник информации: «Яндекс карты», <https://yandex.ru/maps>, 2021 г.



Рис. 6. Локальное местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте.

## **2.5. Данные бухгалтерского учета объекта оценки**

Данные бухгалтерского учета объекта оценки отсутствуют.

<sup>13</sup> Источник информации: «Яндекс карты», <https://yandex.ru/maps>, 2021 г.

### **3. Анализ наиболее эффективного использования**

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости объекта оценки. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- земельного участка как условно-свободного;
- земельного участка с улучшениями.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка вариантов использования имущества, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается. Критерием занесения в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из списка вариантов удаляются те, которые являются юридически и физически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения и т.д. К факторам физической осуществимости относятся физические размеры, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На третьем этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых вариантов. Если рассматриваемый вариант предполагает необходимость инвестиционных вложений, то критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) должна быть положительной. При этом чистая текущая стоимость определяется как разность между дисконтированной стоимостью будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.
- На последнем этапе осуществляется выбор варианта, обеспечивающего максимальную стоимость имущества. Если в рассматриваемом варианте предполагались капитальные вложения, то наилучший вариант определяется из условия максимума чистой приведенной стоимости.

#### **3.1. Анализ земельного участка как условно-свободного**

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как условно-свободного, выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка. Анализ НЭИ условно-свободного земельного участка базируется на предпосылке об отсутствии каких бы то ни было зданий и сооружений и возможности строительства улучшений.

##### **ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ**

Площадь оцениваемого земельного участка составляет 20 547 кв. м. Участок имеет ровный рельеф и неправильную сложную форму. С точки зрения физической допустимости, на земельном участке подобной формы нельзя построить жилой дом, а также коммерческие объекты – административные или складские здания.

На основании вышесказанного можно сделать вывод, что на данном участке есть ограничения строительства по физической допустимости.

## **ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ**

Рассмотрение вариантов использования земельного участка с точки зрения юридической допустимости связано со сменной их разрешенного использования.

В соответствии со ст. 7 п.2 Земельного кодекса РФ земли любой из категории могут использоваться только в соответствии с установленным для них назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Категория оцениваемого земельного участка – «Земли населенных пунктов».

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

Текущее разрешенное использование земельного участка – «под жилищное строительство». Оценщик исходит из текущей застройки участка – использование участка в составе зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

Согласно п. 7 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ в состав зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

- 1) коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- 2) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Соответственно, юридически допустимым вариантом использования оцениваемого земельного участка, принимается использование для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур (газораспределительные пункты, трансформаторные подстанции, очистные сооружения дождевого стока, опоры ЛЭП, автомобильные и тротуарные дорожки, автостоянки автомобилей).

## **ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСОБРАЗНОСТЬ**

Анализ юридических и физических ограничений показал, что использование земельных участков возможно для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Оцениваемый земельный участок расположен в коттеджном поселке мкр. Марха г. Якутск. Расположение участка делает строительство объектов офисно-торгового назначения экономически нецелесообразным. Наиболее целесообразным использованием земельного участка, исходя из предположения о том, что данный участок свободен от улучшений, является его использование, прежде всего, под строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктур.



### **3.2. Анализ земельного участка с улучшениями**

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка с целью перепрофилирования под другой вид деятельности выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и (или) переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений и строительства дополнительных объектов при сохранении и реконструкции существующих.

#### **ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ**

С точки зрения физической допустимости (неправильная сложная форма участка) использование оцениваемых объектов недвижимости в качестве жилых, офисных, торговых и производственно-складских невозможно.

#### **ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ**

На дату оценки объекты, расположенные на оцениваемом земельном участке имеют статус нежилых, в связи с чем использование данных объектов в качестве жилых невозможно. Таким образом, с точки зрения юридической допустимости возможно использование оцениваемого земельного участка для размещения офисных, торговых и объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

#### **ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ**

Оцениваемый земельный участок был образован после разбивки целого земельного участка большой площади при формировании микрорайона на отдельные земельные участки под индивидуальное жилищное строительство и представляет собой улицы и переулки микрорайона. Здание и сооружения, расположенные на данном участке спроектированы как объекты инженерной инфраструктуры. Таким образом, использование в качестве офисно-торгового, производственно-складского объектов потребует больших вложений для перепланировки здания и сооружений и придания им современного облика.

Вариант использования объекта оценки для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, находящихся на территории массива для индивидуального жилищного строительства, следует признать единственно возможным и оптимальным, поскольку данный вариант учитывает особенности формы земельного участка.

## **4. Анализ рынка объекта оценки**

### **4.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки**

#### **ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СЛОЖИВШИЕСЯ НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

В 2020 г. сокращение внешнего спроса, сопровождаемое падением цен на российские экспортные товары, резко ускорилось. При этом внутренний спрос в российской экономике в январе-феврале 2020 г. демонстрировал повышательную динамику: потребительская активность населения увеличивалась благодаря ускорению роста реальной заработной платы, активизация бюджетных расходов положительно влияла на общий спрос в экономике.

Вместе с тем в марте в России возникли внутренние ограничения предпринимательской и потребительской активности в связи с пандемией коронавируса. Опережающие индикаторы указывают на то, что это уже привело к временному снижению производства и ухудшения потребительских настроений в экономике на фоне вхождения в рецессию глобальной экономики. Продление нерабочих дней в России до конца апреля окажет сдерживающий эффект на экономическую активность в краткосрочной перспективе. Однако эта мера является необходимой с точки зрения борьбы с распространением коронавируса. Глубину и продолжительность спада в настоящий момент трудно точно оценить, поскольку они во многом зависят от развития ситуации с пандемией и дальнейших действий правительств многих стран по ее ограничению. Учитывая принимаемые масштабные меры поддержки со стороны правительств и центральных банков, можно предположить, что в случае купирования пандемии восстановление мировой и российской экономики может произойти довольно быстро<sup>14</sup>

#### **ПОЛИТИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА**

Многое, происходившее в России в 2020 году, а также неизбежное, что случится в 2021-м, связано с эпидемией нового коронавируса COVID-19, которая стартовала в мире в конце 2019 года, но до России добралась только весной. Эпидемия привела к жестким карантинным мерам, которые уже серьезно отразились на экономике. Если бы не коронавирус, политические изменения в стране вряд ли стали бы такими стремительными.

В международных отношениях главными событиями стали выборы в США, война в Нагорном Карабахе, а в начале года – попытка России вступить в ценовую войну с Саудовской Аравией, закончившаяся обвалом мировых цен на нефть. В Америке, которая окончательно стала для Кремля главным противником (в отличие от Китая, чьим младшим партнером Россию многие стали воспринимать на Западе), новым главой государства стал Джо Байден.

На внутреннем пространстве все заметнее становится беспокойство из-за ухудшения отношений России со странами Запада, из-за усиливающейся изоляции страны (и самоизоляции), выражаемое более зрелыми, образованными и ответственными людьми, отдающими себе отчет в последствиях проводимой внешней политики. В целом, все важнейшие общественные события последнего года – изменение Конституции, активизация социальной турбулентности, война в Карабахе, экономическая стагнация, из которой нет и не может быть выхода в ближайшее время, уже привели к ухудшению инвестиционного климата в стране. Например, доля иностранных инвесторов по результатам ушедшего года уже стала минимальной с 2008 года, снизившись до рекордно низких 6% против традиционных 15-25%.

---

<sup>14</sup> Источник: [https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27780/bulletin\\_20-02.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27780/bulletin_20-02.pdf), 2020 г.

В условиях высокой неопределенности, нестабильная политическая ситуация продолжит оказывать негативное влияние на рынок недвижимости еще достаточно долго.<sup>15</sup>

### СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА

Экономика России по итогам пандемийного 2020 года упала на 3,1%, следует из первой оценки Росстата. Хотя оценка сокращения ВВП оказалась лучше прогнозов, это максимальный спад с кризиса 2009 года. Минэкономразвития ожидало спада экономики России по итогам прошлого года на 3,8%, Банк России – на 4-5%, «Центр развития» НИУ ВШЭ – на 4%, Международный валютный фонд и британская Oxford Economics – на 3,6%. В то же время торможение экономики в прошлом году стало максимальным за 11 лет: сильнее ВВП падал по итогам 2009 года – на 7,8%, следует из данных Росстата.

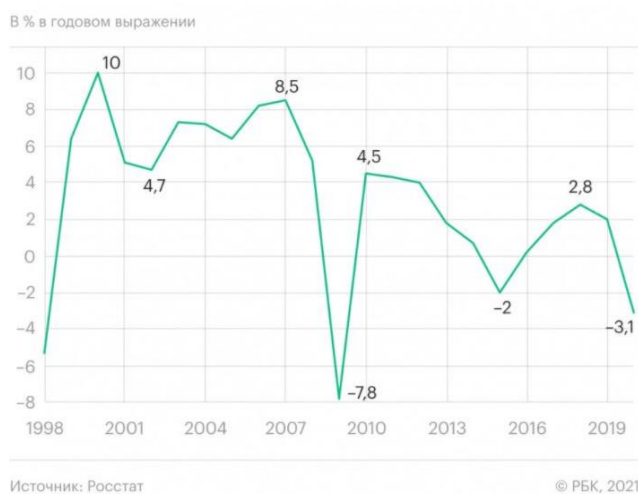


Рис. 7 Динамика ВВП

Согласно оценкам МВФ, налогово-бюджетные меры поддержки экономики в России составили около 3,5% ВВП с учетом госгарантий и квазифискальных операций, а с учетом внебюджетных мер – около 4,5% ВВП. Оценка МВФ совпадает с расчетом российского Минфина, представленным в основных направлениях бюджетной политики на ближайшую трехлетку, который оценил поддержку бизнеса и населения в рамках антикризисных мер в стоимостном выражении, эквивалентном более чем 4,5% ВВП.

По итогам всего года предварительная оценка спада ВВП РФ уже сопоставима с оценкой спада ВВП США на 3,4% и снижением мирового ВВП на 3,5%. Это указывает на то, что, к сожалению, российской экономике не хватает динамизма при восстановлении. Эти опасения полностью относятся и к 2021 г., учитывая, что Центробанк сталкивается с продолжающимся усилением инфляционного давления и, вероятно, вынужден будет сохранить ключевую процентную ставку на прежнем уровне не только на ближайшем февральском заседании, но, возможно, до лета. Правительство ужесточает бюджетную политику, тогда как в развитых странах продолжается бюджетное стимулирование.<sup>16</sup>

### ИТОГИ 2020 ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2020 году большое влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала общая экономическая неопределенность. Прогнозы по годовому спаду

<sup>15</sup>Источник: Год исторического перелома, <https://www.rosbalt.ru/blogs/2020/12/31/1880277.html>, 31.12.2020 г.

<sup>16</sup>Источник: Преимущество слабости: от сильного падения российский ВВП спасли структурные особенности и статистика, 23.12.2020 г., [www.forbes.ru/biznes/](http://www.forbes.ru/biznes/)

экономики доходили до 9%. Частичное снятие ограничений и постепенное восстановление производственной и деловой активности во второй половине года скорректировали прогноз падения реального ВВП до уровня 4%, по данным ЦБ РФ. Тем не менее ограничения 2020 года оказались достаточно серьезными для социально-экономической сферы и все сегменты недвижимости до сих пор испытывают их влияние.

## **ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В РЕСПУБЛИКЕ САХА**

*Оборот организаций* В январе 2021 года оборот организаций всех видов экономической деятельности составил 130128,2 млн. рублей, или 108,1% к соответствующему месяцу предыдущего года. Увеличение оборота организаций в январе 2021 года по сравнению с соответствующим месяцем прошлого года связано с ростом показателя по видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» - на 18,0% (доля в общем обороте республики 68,2%), «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – на 7,0% (8,0%), «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов» – на 6,5% (8,7%)<sup>17</sup>.

*Индекс промышленного производства* В январе 2021 года индекс промышленного производства составил 100,6% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе по видам экономической деятельности: «добыча полезных ископаемых» - 100,2%, «обрабатывающие производства» – 90,1%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» 103,8%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 120,9%.

По сравнению с январем предыдущего года увеличились объемы добычи угля каменного и бурого (в 2,0 раза), угля каменного и бурого обогатленного (119,4%), газа горючего природного (в 2,0 раза), нефти обезвоженной, обессоленной и стабилизированной, включая газовый конденсат (107,2%), концентратов золотосодержащих (101,4%).

В январе 2021 года к предыдущему месяцу отмечен рост индексов потребительских цен на товары и услуги (100,4%), снижение индексов цен производителей промышленных товаров (99,9%), цен производителей сельскохозяйственной продукции (99,9%), тарифов на грузовые перевозки (99,7%).

*Индекс потребительских цен на товары и услуги* в январе 2021 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги – 100,2%. Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в конце января 2021 года составила 7076,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 0,6%.

*Финансы предприятий.* В январе-ноябре 2020 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 203864,4 млн. рублей, или 97,0% к январю-ноябрю 2019 года.

Прибыль получила 226 организаций в размере 221901,1 млн. рублей, что по сравнению с январем-ноябрем 2019 года меньше на 3,5%. Убыток получили 114 организаций на сумму 18036,7 млн. рублей, что на 6,9% меньше уровня января-ноября 2019 года.

Доля убыточных организаций составила 33,5% от общего количества организаций (по сопоставимому кругу за январь-ноябрь 2019г. – 32,1%).

*Среднемесячная заработная плата* одного работника в январе-декабре 2020 года по сравнению с январем-декабрем 2019 года повысилась на 4,5% и составила 76623,2 рубля. Реальная начисленная заработная плата по сравнению с январем-декабрем 2019 года выросла на 1,3% (темп роста номинальной заработной платы 104,5% при темпе роста цен 103,2%).

<sup>17</sup> Источник: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Саха (Якутия), <https://sakha.gks.ru/folder/38527?print=1>, 2021 г.



#### 4.2. **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Учитывая характеристики объекта оценки – особенности его локального местоположения (внутри коттеджного поселка), общую площадь (более 20 000 кв. м) – сегмент рынка, к которому относится объект оценки, можно охарактеризовать как: «земельный участок под индивидуальное жилищное строительство, общей площадью более 20 000 кв. м, расположенный в ближайших окрестностях областного центра г. Якутск Республики Саха».

#### 4.3. **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов**

Каждому сегменту присущ свой набор ценообразующих факторов, совокупность которых формирует инвестиционную привлекательность конкретного объекта на рынке. Подробно анализ ценообразующих факторов приведен в разделе ниже.

#### 4.4. **Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость недвижимости**

Основными ценообразующими факторами для земельных участков под *индивидуальное жилищное строительство* являются:

- передаваемые имущественные права;
- категория;
- назначение;
- местоположение;
- наличие коммуникаций;
- форма;
- общая площадь (фактор масштаба).

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок<sup>18</sup>.

#### Степень влияния ценообразующих факторов земельных участков ИЖС

Таблица 5

Наименование	Ценообразующие факторы Значение	Корректирующий коэффициент <sup>19</sup>		
		Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Передаваемые имущественные права	Собственность	1,00	1,00	1,00
	Краткосрочная аренда	0,80	0,91	0,86
	Долгосрочная аренда	0,71	0,84	0,78
Местоположение	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00	1,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,75	0,87	0,81
	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,65	0,78	0,73
	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,53	0,68	0,61

<sup>18</sup> Справочник Оценщика недвижимости «Справочник оценщика недвижимости -2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020 г.

<sup>19</sup> Данные коэффициенты не являются неоспоримо пригодными для проведения расчетов, они лишь отражают наличие влияния вышеприведенных ценообразующих факторов на рыночную стоимость или величину арендной платы оцениваемого объекта.

Наименование	Ценообразующие факторы Значение	Корректирующий коэффициент <sup>19</sup>		
		Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
	Прочие населенные пункты до 20 тыс. Чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,39	0,56	0,48
Наличие коммуникаций (электроснабжение)	Отсутствует	1,00	1,00	1,00
	Имеется	1,06	1,32	1,18
Наличие коммуникаций (газоснабжение)	Отсутствует	1,00	1,00	1,00
	Имеется	1,05	1,36	1,19
Наличие коммуникаций (водоснабжение и канализация)	Отсутствует	1,00	1,00	1,00
	Имеется	1,04	1,28	1,15
Форма участка <sup>20</sup>	Правильная	-	-	1,00
	Неправильная	-	-	0,80

Значения выше приведенной таблицы позволяют судить о степени влияния каждого обозначенного фактора на стоимость объекта оценки или величину арендной платы за него.

#### **4.5. Особенности оценки земельных участков, выделенных под дороги в коттеджных поселках**

Общие дороги в коттеджных поселках – это один из самых проблемных вопросов в отношениях между собственниками земельных участков и управляющими компаниями поселков.

На практике, коттеджные поселки создаются на месте бывших полей из состава земель сельскохозяйственного назначения. Большой исходный земельный участок делился на участки под коттеджи и на участки под коммуникации и дороги в коттеджном поселке. При этом земельные участки, выделенные под дороги в коттеджных поселках, остаются в собственности застройщика, управляющих компаний или их учредителей.

Со временем управляющие компании повышают взносы за пользование дорогами, а не согласных платить не впускают на территории поселков.

В соответствии с п. 12 ст. 1 ГрК РФ территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Пунктом 11 ст. 1 ГрК РФ установлено, что красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

По смыслу приведенных норм земельные участки, отведенные под дороги в коттеджных поселках, не относятся к территориям общего пользования, поскольку они не ограничены в установленном порядке красными линиями.

Пунктом 6 ч. 3 ст. 26 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что в целях оказания государственной и муниципальной поддержки садоводства и огородничества органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления вправе по заявлению товарищества или участников общей долевой собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, безвозмездно приобретать в государственную собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность такое имущество общего

<sup>20</sup> Совет экспертов Рынка недвижимости, Сборник корректировок, сегмент «Земельные участки», г. Омск, 2017 г.

пользования (автомобильные дороги, объекты электросетевого хозяйства, водоснабжения, связи и другие объекты) в случае, если такое имущество в соответствии с федеральным законом может находиться в государственной или муниципальной собственности.

Вместе с тем действующее законодательство не содержит положений, которые бы обязывали частных собственников земельных участков под дорогами в коттеджных поселках передавать эти участки в собственность муниципальных образований.

При таких условиях, когда земельные участки, выделенные под дороги в коттеджных поселках, остаются в частной собственности, вариантом обеспечения возможности пользования этими дорогами остается лишь установление сервитута.

Согласно ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

В п. 7 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г.) разъяснено, что сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом).

Как правило, исходные земельные участки межевались под коттеджные поселки таким образом, что на земельные участки, образованные для строительства коттеджей, можно попасть только через земельные участки, образованные под дороги. Более того, земельные участки под дороги в коттеджных поселках именно для этой цели и выделялись. Поэтому собственникам коттеджей обычно не составляет труда доказать необходимость установления сервитута.

Можно попытаться установить публичный сервитут, с помощью нормативного правового акта органа местного самоуправления. Эти органы устанавливают публичные сервитуты по собственной инициативе, а также по ходатайству заинтересованных физических и юридических лиц. Это происходит после обращения граждан и по решению, которое принимается в течение трех месяцев со дня регистрации обращения (представления или ходатайства).

Согласно ст. 39.46 земельного кодекса Российской Федерации, обладатель публичного сервитута обязан вносить плату за публичный сервитут. Плата за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности, определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и методическими рекомендациями, утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти.

Таким образом, рыночная стоимость подобных земельных участков выражается в капитализированных платежах за публичный сервитут, что, в конечном итоге соответствует рыночной стоимости данных участков в случае их использования под ИЖС с соответствующими корректировками, учитывающими специфику (форму) участков.

#### **4.6. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки**

Оценщик проанализировал всю доступную релевантную информацию на предмет наличия предложений к продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство общей площадью более 20 000 кв. м, расположенных в ближайших окрестностях областного центра г. Якутск, в географических локациях, которые, по мнению Оценщика, сопоставимы с особенностями локального расположения объекта оценки

Учитывая крайнюю ограниченность предложений к продаже объектов, сопоставимых по характеристикам с объектом оценки, Оценщик использовал в качестве аналогов земельные участки, меньшей площади (от 10 000 кв. м), а также участки, расположенные в г. Якутск Республики Саха, с корректировкой на местоположение согласно градации, приведенной в исследовании<sup>21</sup>.

##### **ПРЕДЛОЖЕНИЯ К ПРОДАЖЕ**

Предложения к продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, расположенных в г. Якутск и ближайших окрестности областного центра принадлежат интервалу от 117 руб./кв. м до 650 руб./кв. м (без учета скидки на торг) (см. таблицу 6).

Учитывая характеристики объекта оценки (значительную площадь, конфигурацию земельного участка (сложная неправильная форма), а также свойственную для их сегмента скидку на торг, наиболее вероятно, что его стоимость будет стремиться ближе к нижним границам приведенного выше диапазона цен.

---

<sup>21</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2020 г. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», г. Н. Новгород, 2020 г.

**Предложения к продаже земельных участков под индивидуальную жилую застройку, расположенных в ближайших окрестностях областного центра г. Якутск Республики Саха**

Таблица 6

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь участка, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
1	Продам земельный участок 3 гектара в ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТОМ РАЙОНЕ в местности п. Хатассы, предназначение садово - огородническое хозяйство, есть возможность оформления под ИЖС, на участке имеется березовая роща, рядом с участком расположено озеро. Газ, электричество на соседнем участке. Тихая, спокойна местность. До города 10-15 минут езды на автомобиле!!! Самое выгодное капиталовложение!!! При правильном подходе можно получить очень большую прибыль !!!	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Хатассы	<a href="https://www.avito.ru/hatassy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_izhs_2092725454">https://www.avito.ru/hatassy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_izhs_2092725454</a>	3 500 000	30 000	117
2	Земельный участок, 3 га, расположенный в мкр. Марха, кадастровый №14:35:109001:4269	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр. Марха	<a href="https://doska.ykt.ru/13005330">https://doska.ykt.ru/13005330</a>	5 000 000	30 000	167
3	Продаем большой участок 3 гектара. категория земли: земли населенных пунктов. тех условия на свет есть. Отличное вложение для коттеджного поселка под строительство ДВИ. Удобная транспортная схема. Цена 7 млн, торг реальным покупателям есть.	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Хатассы	<a href="https://doska.ykt.ru/13007943">https://doska.ykt.ru/13007943</a>	7 000 000	30 000	233
4	Продаю, участок на Маганском тракте 3км след съезд на лево после кладбища, сразу от дороги в собственности, в черте города (3,3га- 330сот- 33000м2). Есть возможность подключения всех коммуникаций. Кадастровый номер- 14:35:204002:6850. Участок под сельское хозяйство можно переоформить под что угодно.	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Маган	<a href="https://yakutsk.cian.ru/sale/suburban/213707805/">https://yakutsk.cian.ru/sale/suburban/213707805/</a>	10 000 000	33 000	303
5	Продаю земельный участок площадью 1,7 гектара. Собственность. Покровский тракт 11 км, правая сторона. Категория земель - земли населенных пунктов. Недалеко от дороги. Обособленное пространство с деревьями и небольшим озером. Отличное место для строительство небольшого коттеджного поселка, базы, многоквартирного дома. Продажа или варианты обмена. Торг.	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Покровский тракт	<a href="https://doska.ykt.ru/11600315">https://doska.ykt.ru/11600315</a>	8 000 000	17 000	471
6	Табагинский мыс. Продается земельный участок 120 соток под ТУРБАЗУ, назначение под жилые дома, электричество 150 КВТ, свой КТП, газ рядом, эксклюзивный вариант, КУПИ КУСОЧЕК СЧАСТЬЯ!!!цена 7,8 млн ВАРИАНТЫ 89142-705-895, ВОЗМОЖНО ПАРТНЕРСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО ПО ТУРБАЗЕ	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Табагинский мыс	<a href="https://doska.ykt.ru/10840179">https://doska.ykt.ru/10840179</a>	7 800 000	12 000	650

## **5. Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

В соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством по оценочной деятельности и Федеральным стандартом оценки № 1 [3], оценка имущества должна производиться с использованием следующих подходов:

- **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.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж, поскольку данный метод является наиболее предпочтительным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка. В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации о характеристиках и ценах предложений к продаже объектов, которые относятся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным.

### **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

Доходный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка не применяется поскольку отсутствует информация, позволяющая рассчитать земельную ренту, создаваемую земельным участком.

### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

Затратный подход основывается на калькуляции затрат на содержание объекта недвижимости с учетом нормы прибыли. Такой подход, как правило, используется при определении стоимости уникальными или специфичными объектами, рынок продажи которых отсутствует. В связи с вышеизложенным в данном Отчете при определении рыночной стоимости права собственности объектом недвижимости затратный подход не используется.

*В данном отчете оценка рыночной стоимости недвижимого имущества осуществляется в рамках одного подхода: сравнительного.*

## 6. Методика оценки

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

### ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

**1-й этап.** Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

**2-й этап.** Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога. В соответствии с п.22-д ФСО № 7 каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения).

Согласно п. 22 ФСО № 7 основные элементы сравнения включают:

- 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.

**3-й этап.** На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения незастроенных участков:

- цена за 1 кв. м общей площади земельного участка;
- цена за 1 га;
- и т.п.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м общей площади объекта капитального строительства;
- цена за 1 фронтальный метр;
- и т.п.

### **КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК**

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

### **РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК**

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и качественных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);
- статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.



Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

### **ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения [1]. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе:

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

**4-й этап.** Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки [1].

## **7. Процесс оценки**

### **7.1. Предварительные замечания**

Согласно ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Можно попытаться установить публичный сервитут, с помощью нормативного правового акта органа местного самоуправления. Эти органы устанавливают публичные сервитуты по собственной инициативе, а также по ходатайству заинтересованных физических и юридических лиц. Это происходит после обращения граждан и по решению, которое принимается в течение трех месяцев со дня регистрации обращения (представления или ходатайства).

Согласно ст. 39.46 земельного кодекса Российской Федерации, обладатель публичного сервитута обязан вносить плату за публичный сервитут. Плата за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности, определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и методическими рекомендациями, утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти.

**Таким образом, рыночная стоимость подобных земельных участков выражается в капитализированных платежах за публичный сервитут, что, в конечном итоге соответствует рыночной стоимости данных участков в случае их использования под ИЖС с соответствующими корректировками, учитывающими специфику (форму) участков.**

Оценщик особо отмечает, что, несмотря на широкое распространение подобных ситуаций, когда земельные участки под объектами общего пользования в поселениях находятся в частной собственности, на практике владельцы подобных земельных участков избегают установления ограничений в пользовании собственникам прилегающих участков по причине позиции органов местного самоуправления, которые встают на защиту интересов жильцов. Кроме того, в большинстве случаев в подобных схемах, результатом которых является участки общего пользования в частной собственности, нередко присутствуют элементы коррупции. Это выражается в том, что нарушения допускаются при постановке на кадастровый учет земельных участков на этапе раздела и межевания.

### **7.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка**

#### **ПОИСК АНАЛОГОВ**

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников: в основном сайтов агентств недвижимости и единых риэлтерских сетей.

*Объект оценки представляет собой земельный участок под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) общей площадью более 20 000 кв. м, расположенный в мкр. Марха – в ближайших окрестностях областного центра г. Якутск.*

Оценщик проанализировал всю доступную релевантную информацию на предмет наличия предложений к продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство общей площадью более 20 000 кв. м, расположенных в ближайших окрестностях областного центра г. Якутск, в географических локациях, которые, по мнению Оценщика, сопоставимы с особенностями локального расположения объекта оценки.

Учитывая крайнюю ограниченность предложений к продаже объектов, сопоставимых по характеристикам с объектом оценки, Оценщик использовал в качестве аналогов земельные участки, меньшей площади (от 10 000 кв. м), а также участки, расположенные в г. Якутск

Республики Саха, с корректировкой на местоположение согласно градации, приведенной в исследовании<sup>22</sup>.

В Отчете об оценке указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект оценки. В типичных условиях цены предложений включают все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. При этом цены предложений не зависят от системы налогообложения применяемой продавцом, в связи с чем исключение величины НДС из цен предложений продавцов-плательщиков НДС не требуется<sup>23</sup>.

Выбранные объекты-аналоги приведены в таблицах ниже.

---

<sup>22</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2020 г. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», г. Н. Новгород, 2020 г.

<sup>23</sup> Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ).

**Данные об аналогах для определения рыночной стоимости земельного участка под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)**

Таблица 7

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
1	Продаем большой участок 3 гектара. категория земли: земли населенных пунктов. тех условия на свет есть. Отличное вложение для коттеджного поселка под строительство ДВИ. Удобная транспортная схема. Цена 7 млн, торг реальным покупателям есть.	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Хатассы	<a href="https://doska.ykt.ru/13007943">https://doska.ykt.ru/13007943</a>	7 000 000	30 000	233
2	Продаю, участок на Маганском тракте 3 км след съезд на лево после кладбища, сразу от дороги в собственности, в черте города (3,3га- 330сот- 33000 кв. м). Есть возможность подключения всех коммуникаций. Кадастровый номер- 14:35:204002:6850. Участок под сельское хозяйство можно переоформить под что угодно.	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Маган, тракт Маганский, 3 км	<a href="https://yakutsk.cian.ru/sale/suburban/213707805/">https://yakutsk.cian.ru/sale/suburban/213707805/</a>	10 000 000	33 000	303
3	Продаю земельный участок площадью 1,7 гектара. Собственность. Покровский тракт 11 км, правая сторона. Категория земель - земли населенных пунктов. Недалеко от дороги. Обособленное пространство с деревьями и небольшим озером. Отличное место для строительство небольшого коттеджного поселка, базы, многоквартирного дома. Продажа или варианты обмена. Торг.	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Покровский тракт	<a href="https://doska.ykt.ru/11600315">https://doska.ykt.ru/11600315</a>	8 000 000	17 000	471

### **ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ**

В процессе применения метода прямого сравнительного анализа продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будет сравниваться оцениваемый земельный участок с объектами-аналогам:

- передаваемые имущественные права;
- категория;
- назначение;
- местоположение;
- наличие коммуникаций;
- форма;
- общая площадь (фактор масштаба).

### **ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ**

Согласно п. 22-е ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади.

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК**

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому элементу сравнения, на выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки (поправки) к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком "плюс", если хуже - со знаком "минус".

#### ***Корректировка на передаваемые имущественные права***

Оцениваемые земельные участки, как и все объекты-аналоги, передаются на правах собственности, в связи с чем корректировка не применяется, корректировка равна 0%.

#### ***Корректировка на условия финансирования***

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка. Корректировка 0%.

### ***Корректировка на условия продажи***

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка. Корректировка 0%.

### ***Корректировка на рыночные условия***

Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка на время. На рынке цены с течением времени меняются. Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости. В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

### ***Корректировка на торг***

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Данная корректировка не входит в состав выделенных элементов сравнения, так как носит универсальный характер. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2» [7], среднее значение корректировки на торг для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) на неактивных рынках в среднем составляет **-16,6%**, что и принимается в качестве расчетного значения.

### ***Корректировка на местоположение***

Корректировка на местоположение вводится с целью устранить отличия в привлекательности в местоположении объектов-аналогов и объекта оценки для конкретного сегмента. В качестве аналогов подбирались объекты, расположенные в населенных пунктах г. Якутск Республики Саха с введением соответствующей корректировки на местоположение.

Корректировка на местоположение определена Оценщиком на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1» [6] и представлены в таблице ниже.

### **Корректирующие коэффициент на местоположение для земельных участков под ИЖС**

Таблица 8

Отношение цен по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	<b>1,00</b>	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	<b>0,81</b>	0,75	0,87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенных пунктов	0,48	0,39	0,56

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги №№1, 2 расположены на территории городского округа г. Якутск, в местах, относящихся к ближайшим окрестностям областного центра (мкр. Марха, с. Маган, с. Хатассы), которые по социально-экономическому развитию сопоставимы с местоположением объекта оценки. Корректировка на местоположение для цен данных аналогов принимается равной **0%**.

Объект аналог №3 расположен в непосредственной близости с центром деловой активности г. Якутск в месте, который Оценщик относит к категории «Областной центр». Корректировка на местоположение для объекта-аналога №3, в соответствии с таблицей 8, составит **-19%**  $((0,81/1)*100\%)$ .

Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов представлено на рисунке ниже:

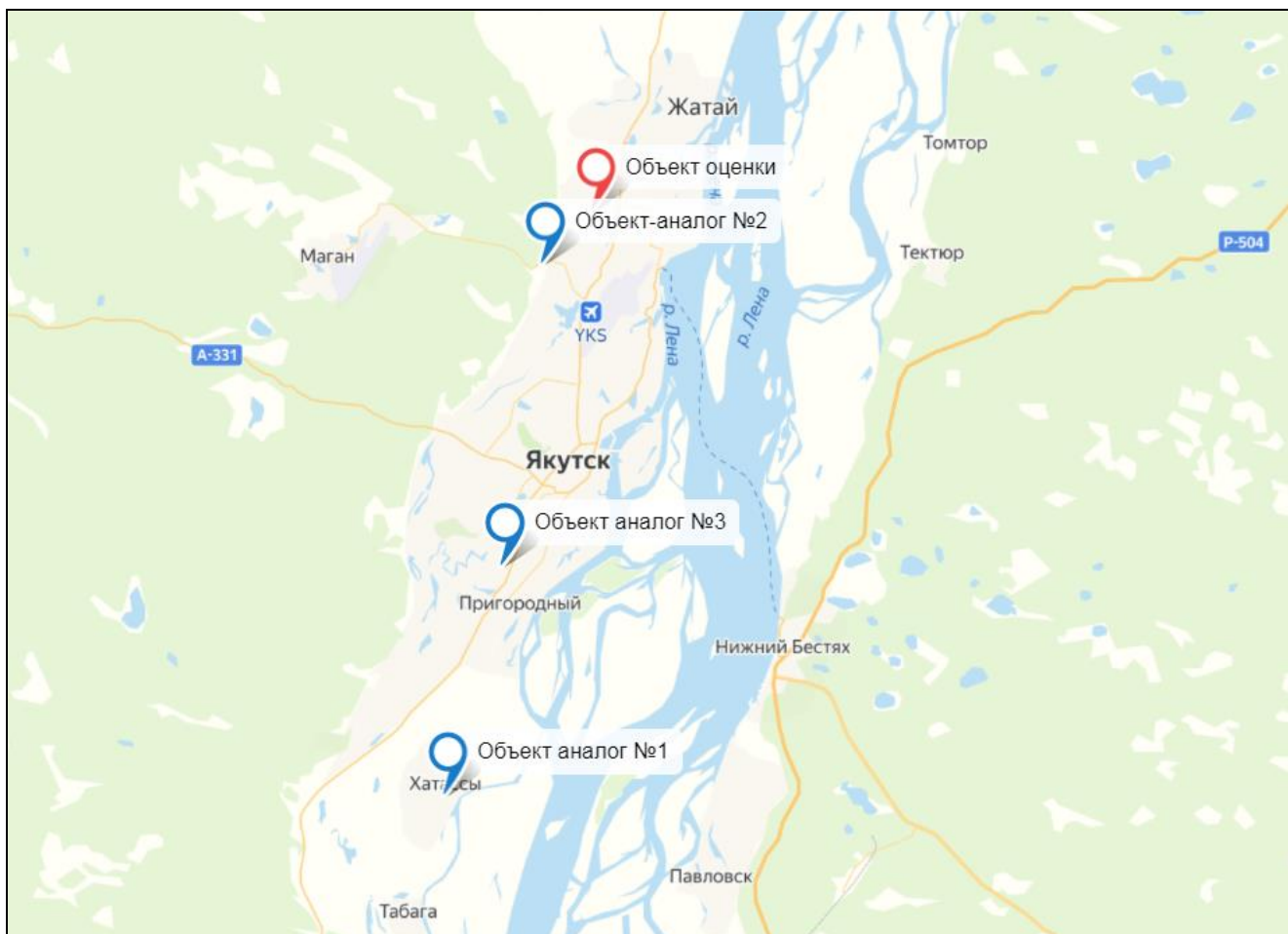


Рис. 8. Расположение оцениваемого участка и объектов-аналогов<sup>24</sup>

### ***Корректировка на категорию земель***

Оцениваемый земельный участок относится в категории земель «земли населенных пунктов». Объекты-аналоги относятся к этой же категории земель, поэтому в данном случае, корректировка 0%.

<sup>24</sup> Источник: сайт «Яндекс. Карты», 2021 г., режим доступа: <https://yandex.ru/map-constructor/>

### Корректировка на назначение земельного участка

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №№1, 3 имеют одинаковое назначение – под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Корректировка составит 0%. Объект аналог №2 предназначен для ведения крестьянского хозяйства.

Согласно карте градостроительного зонирования г. Якутск объект-аналог №2 расположен в зоне Л-1 – зона естественных ландшафтов.

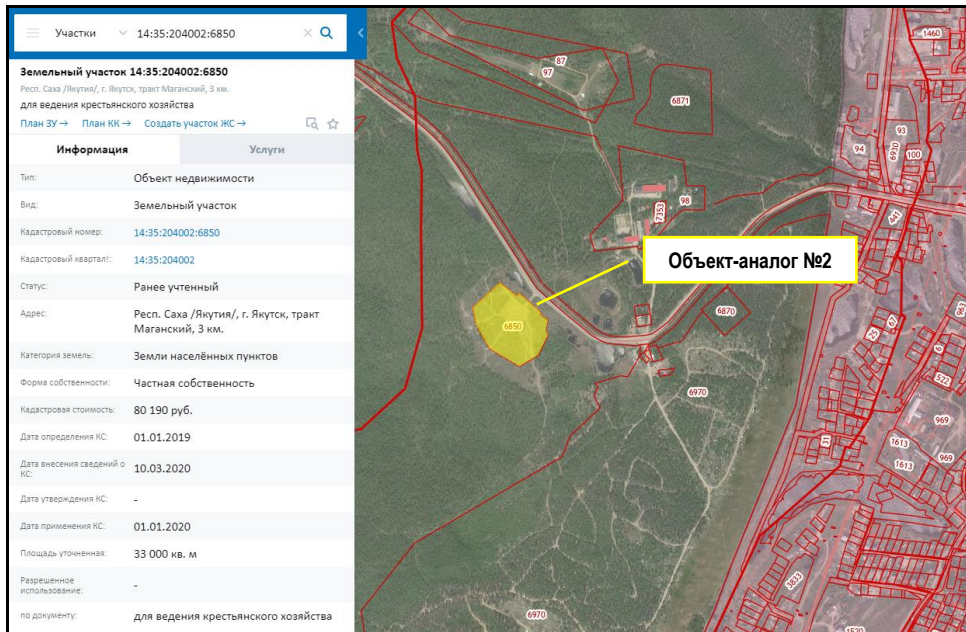


Рис. 9. Расположение объекта-аналога №2 на Публичной кадастровой карте<sup>25</sup>

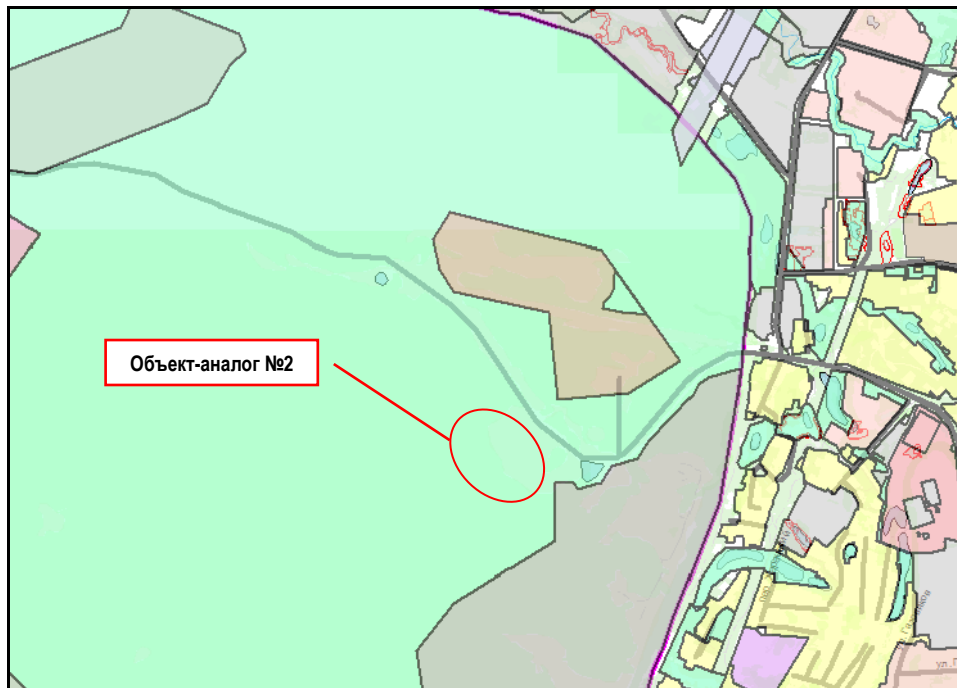


Рис. 10. Расположение объекта-аналога №2 на карте градостроительного зонирования<sup>26</sup>

<sup>25</sup>Портал услуг «Публичная кадастровая карта», режим доступа: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>, 2021 г.

<sup>26</sup>Карта градостроительного зонирования г. Якутск Режим доступа: <http://yktgorduma.ru/uploads/08/4a0083cd64-karta-gorod.pdf>, 2021 г.



Согласно Градостроительному регламенту зоны природных ландшафтов, перечень видов разрешенного использования земельных участков представлен в следующей таблице<sup>27</sup>:

<b>Основные виды разрешенного использования:</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):</b>
Природные комплексы и парки	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
территории общего пользования: территории озеленения, пешеходные и велосипедные дорожки, технологические дороги и проезды набережные, спортивные площадки, детские игровые площадки	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, проспекты, улицы, автомобильные дороги, линии уличного освещения	не устанавливаются
организация строительных работ	не устанавливаются
подпорная стена	не устанавливаются

Учитывая характеристики оцениваемого земельного участка – его общую площадь, сложную неправильную форму, а также согласно приведенному анализу НЭИ (Раздел 3 настоящего отчета) вариант использования объекта оценки – для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, находящихся на территории массива для индивидуального жилищного строительства.

Согласно Градостроительному регламенту зоны, в которой расположен объект-аналог №2 – основными видам разрешенного использования является строительство объектов инженерной или транспортной инфраструктуры. Разрешенное использование объекта-оценки и объекта-аналога №2 сопоставимо, корректировка для цены данного аналога не применяется. Корректировка 0%.

#### ***Корректировка на наличие коммуникаций***

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют доступ к общегородским коммуникациям, расположенным в непосредственной близости от границ участков, поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

<sup>27</sup> Статья 65. Градостроительный регламент зоны природных ландшафтов, режим доступа: [http://zakon.kadastr61.ru/mainmenu/biblioteka/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-goroda-rostova-na-donu/2015/12/03/statya-65.-gradostroitelnyj-reglament-zonyi-prirodnix-landshaftov-\(r-7\)/](http://zakon.kadastr61.ru/mainmenu/biblioteka/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-goroda-rostova-na-donu/2015/12/03/statya-65.-gradostroitelnyj-reglament-zonyi-prirodnix-landshaftov-(r-7)/)

### **Корректировка на форму участка**

Форма участка, т.е. количество и расположение поворотных точек, может определять предполагаемое использование, а значит оказывать влияние на стоимость объекта.

Участок неправильной формы, затрудняющий строительство объектов на территории – вытянутая форма, большое количество внутренних углов. Участок правильной формы – как правило близкий к квадратному или прямоугольнику.

Оцениваемый участок представляет собой систему улиц и переулков и имеет сложную неправильную форму с большим расположением поворотных точек. В то время, как все выбранные объекты-аналоги имеют формы близкие к прямоугольным. Согласно данным, приведенным в справочнике «Сборник корректировок для земельных участков» [5], отношение удельной цены земельных участков правильной формы к цене такого же участка неправильной формы составляет 0,80.

Следовательно, корректировка к ценам объектов-аналогов №№1-3 составит: **-20%**  $((0,8-1)*100\%)$ .

### **Корректировка на общую площадь**

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности и универсальности более крупных объектов.

Корректировка на общую площадь (масштаб) определялась по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт.}} = \left( \frac{2,573 * S_{\text{об}}^k - 0,150}{2,573 * S_{\text{ан}}^k - 0,150} \right) - 1$$

где:

$K_{\text{масшт.}}$  – корректировка на общую площадь.

$S_{\text{об}}$  – общая площадь участка объекта оценки.

$S_{\text{ан}}$  – общая площадь участка аналога.

$k$  – коэффициент торможения на земельные участки под ИЖС<sup>28</sup>.

Относительная величина корректировки, рассчитанная по формуле выше, преобразована в процентное значение и для каждого из аналогов приведена в таблице ниже:

### **Расчет корректировки на общую площадь для объектов-аналогов**

Таблица 9

Наименование объекта	Общая площадь аналога, кв. м	Расчетная формула	Корректировка на общую площадь, %
Объект аналог №1	30 000	$(2,573*20\ 547^k-0,150)/(2,573*30\ 000^k-0,150)-1$	6%
Объект аналог №2	33 000	$(2,573*20\ 547^k-0,150)/(2,573*33\ 000^k-0,150)-1$	7%
Объект аналог №3	17 000	$(2,573*20\ 547^k-0,150)/(2,573*17\ 000^k-0,150)-1$	-3%

Результаты корректировок цен аналогов приводятся в таблице 10.

<sup>28</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», 2020 г. График зависимости удельной цены от площади приведен в Приложении 3 (Материалы справочной литературы).

**Результаты корректировки цен аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка**

Таблица 10

№	Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Хатассы	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Маган, тракт Маганский, 3 км.	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Покровский тракт
3	Источник		<a href="https://doska.ykt.ru/13007943">https://doska.ykt.ru/13007943</a>	<a href="https://yakutsk.cian.ru/sale/suburban/213707805/">https://yakutsk.cian.ru/sale/suburban/213707805/</a>	<a href="https://doska.ykt.ru/11600315">https://doska.ykt.ru/11600315</a>
4	Цена предложения всего, руб.		7 000 000	10 000 000	8 000 000
5	Площадь, кв. м	20 547	30 000	33 000	17 000
6	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка на передаваемые имущественные права		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		7 000 000	10 000 000	8 000 000
7	Условия финансирования	-	Типичные	Типичные	Типичные
	Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		7 000 000	10 000 000	8 000 000
8	Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		7 000 000	10 000 000	8 000 000
9	Рыночные условия (дата предложения к продаже)	Март, 2021 г.	Март, 2021 г.	Март, 2021 г.	Март, 2021 г.
	Корректировка на дату предложения к продаже		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		7 000 000	10 000 000	8 000 000
10	Корректировка на торг	-16,6%	-16,6%	-16,6%	-16,6%
	Цена после корректировки, руб.		5 838 000	8 340 000	6 672 000
	Цена после корректировки, руб./кв. м		195	253	392
11	Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Хатассы	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Маган, тракт Маганский, 3 км.	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Покровский тракт
	Район расположения	Ближайшие окрестности областного центра	Ближайшие окрестности областного центра	Ближайшие окрестности областного центра	Областной центр
	Корректировка на местоположение		0%	0%	-19%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		195	253	318
12	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		195	253	318
13	Назначение участка	Под ИЖС	Под строительство коттеджного поселка	Для ведения крестьянского хозяйства	Под строительство коттеджного поселка
	Корректировка на назначение участка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		195	253	318
14	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение	По границе	По границе	По границе
	Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		195	253	318

№	Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
15	Форма участка	Неправильная форма	Правильная форма	Правильная форма	Правильная форма
	Корректировка		-20%	-20%	-20%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		156	202	254
17	Общая площадь участка, кв. м	20 547	30 000	33 000	17 000
	Корректировка		6%	7%	-3%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		165	216	246
18	Сумма абсолютных значений корректировок аналога		4,0	4,0	5,0
	Коэффициент соответствия аналога объекту оценки		0,36	0,36	0,28
	Взвешенный удельный показатель		59,4	77,8	68,9
	<b>Средневзвешенное значение, руб./кв. м</b>	<b>206</b>			

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В процессе реализации **4-го этапа** согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Далее определяется средневзвешенное значение полученного диапазона цен, которое определяется по формуле:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i \cdot f_i}{\sum f_i}$$

где:

$x_i$  – значение признака в группе или середина интервала значений;

$f_i$  – количество объектов в группе.

В качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости принимается средневзвешенное значение, которое составляет **206 руб./кв. м.**

Расчет рыночной стоимости земельного участка, приведен в следующей таблице:

### Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка

Таблица 11

Наименование оцениваемого объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб. <sup>29</sup>
Земельный участок общей площадью 20 547 кв. м, кадастровый №14:35:108001:7288, расположенный по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28	20 547	206	4 232 682

<sup>29</sup> Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ).

## 8. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществлялось в рамках одного подхода – сравнительного, поэтому согласования результатов не требуется.

Определение рыночной стоимости объекта оценки дало следующие результаты:

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

Таблица 12

Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Земельный участок общей площадью 20 547 кв. м, кадастровый №14:35:108001:7288, расположенный по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28	4 232 682	Не применялся	Не применялся

Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки приведена в следующей таблице:

### Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 13

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. <sup>30</sup>	Рыночная стоимость округл., руб.
Земельный участок общей площадью 20 547 кв. м, кадастровый №14:35:108001:7288, расположенный по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28	4 232 682	4 230 000

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 20 547 кв. м, кадастровый №14:35:108001:7288, расположенного по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28, по состоянию на «11» марта 2021 г. составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. <sup>31</sup>
Земельный участок общей площадью 20 547 кв. м, кадастровый №14:35:108001:7288, расположенный по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28	4 230 000

Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## 9. Подпись оценщика и привлекаемых к проведению оценки специалистов



А.М. Пономарев, оценщик 1 категории.

<sup>30</sup> Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ).

<sup>31</sup> Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ).

## 10. Источники и литература

### НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Федеральный закон № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. N 208-ФЗ (в действующей редакции).
3. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1). Приказ Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Приказ Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). Приказ Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., с изменениями, утвержденными приказом Минэкономразвития России №785 от 06.12.2016 г.
6. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7). Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
7. Федеральный стандарт оценки №8 «Оценка бизнеса» (ФСО №8). Приказ Минэкономразвития России №326 от 01.06.2015 г.
8. Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.

### СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
2. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001.- 352 с.
3. Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2 изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 560с.:ил.
4. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007.
5. Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки», г. Омск, 2017 г.
6. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1», г. Н. Новгород, 2020 г.
7. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», г. Н. Новгород, 2020 г.

## Приложение 1

### Фотоматериалы



Окружение объекта оценки. Соседние земельные участки ИЖС



Оцениваемый земельный участок



Оцениваемый земельный участок





Оцениваемый земельный участок



Оцениваемый земельный участок



Оцениваемый земельный участок



Оцениваемый земельный участок



Улучшения, расположенные на оцениваемом земельном участке



Улучшения, расположенные на оцениваемом земельном участке



Улучшения, расположенные на оцениваемом земельном участке



Улучшения, расположенные на оцениваемом земельном участке

## Приложение 2

### Материалы сети Интернет

#### ДАННЫЕ О ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**30000 м², земельные участки, продаю**

Продать быстрее

Тип: Участок под ИЖС Благоустройство: ЧИФ  
Район: Хатассы  
Общая площадь, м²: 30000  
Агентство: МегаДом

Продаем большой участок 3 гектара категории земли: земли населенных пунктов тех условия на свет есть. Отличное вложение для коттеджного поселка под строительство ДВН. Удобная транспортная схема. Цена 7 млн, торг реальным покупателям есть.

**7 000 000 руб.**

+7 914 105 2086 Есть WhatsApp

Правила безопасной сделки

управление объявлениями: Зарегистрироваться

**Новостройки**

Застройщик: Кин-95, ООО  
Адрес: Жилый комплекс «Ирга»

Застройщик: ДСК, ГРУППА КОМПАНИЙ, АО  
Адрес: Два многоквартирных жилых дома по ул. Матросова, д.1 в г. Якутске

Все новостройки →

<https://doska.ykt.ru/13007943>

**Участок, 3,3 га**

Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Кузьмина, 26А На карте

10 000 000 ₽ 3 030 303 ₽/га  
Следить за изменениями цены

**+7 968 150-10-80**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Собственник  
ID 34337959

**3,3 га** Фермерское хозяйство  
Площадь Статус земли

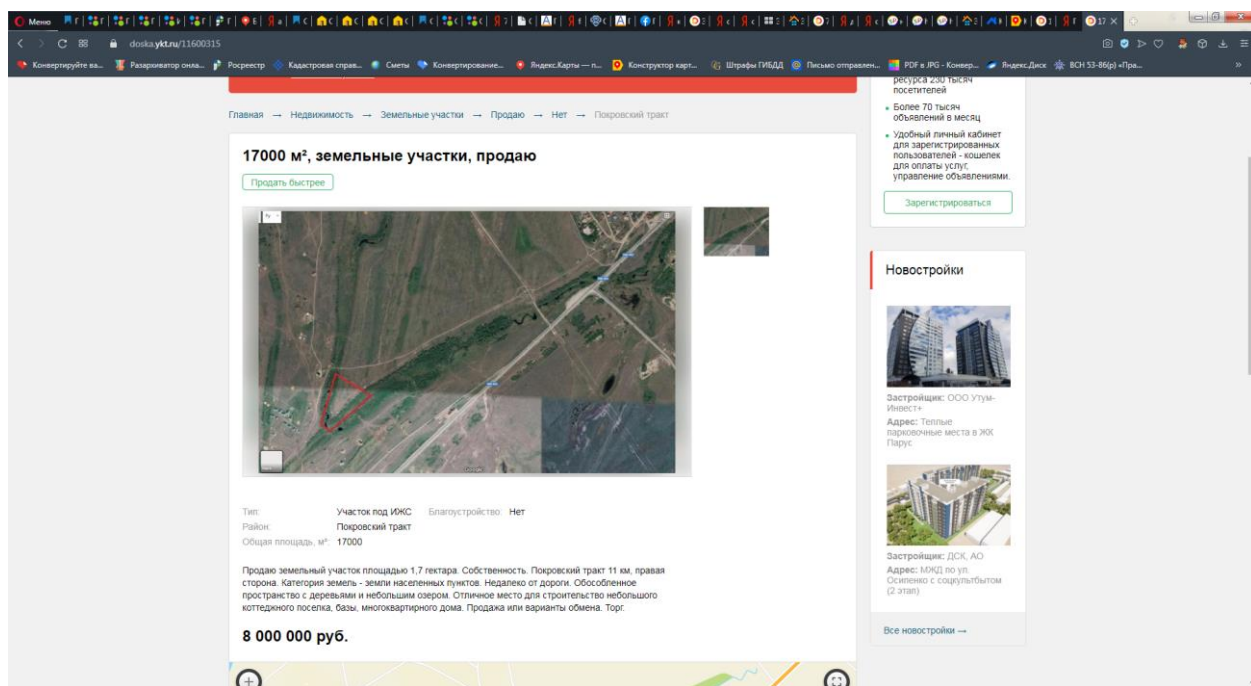
Продано, участок на магланском тракте Зим след съезд на лево после кладбища, сразу от дороги в собственности, в черте города (3,3га-330сот-33000м2). Есть возможность подключения всех коммуникаций. Кадастровый номер- 14:35:204002:6850. Участок под сельское хозяйство можно переоформить под что угодно. Звоните пишите договоримся

Отзыв о сайте

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

<https://yakutsk.cian.ru/sale/suburban/213707805/>





<https://doska.ykt.ru/11600315>

## Приложение 3

### Материалы справочной литературы

### Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,75	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,41	0,58
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,75	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,69
Прочие населенные пункты	0,50	0,41	0,59
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,75	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,56

Таблица 50. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Форма (геометрия участка)» для ВРИ 2,4

Объект оценки	Объект-аналог	
	Участок неправильной формы	Участок правильной формы
Участок неправильной формы	1,00	1,25
Участок правильной формы	0,80	1,00

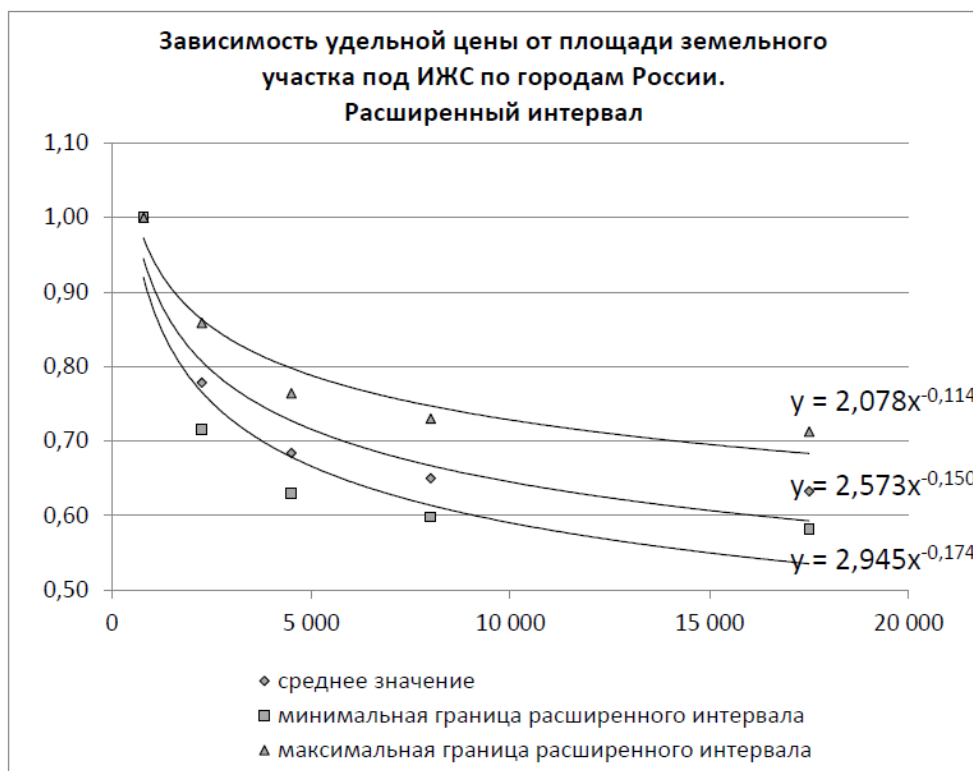


Рис. 22

### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 118

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7%	24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	10,8%	27,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9%	24,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9%	29,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0%	27,2%

## Приложение 4

### Копии документов Оценщика

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



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

#### ПОЛИС

#### к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1853855901

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

Дата оформления полиса 05.11.2020г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" 603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, дом 2, п. 21 ИНН: 5257039538
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.11.2020г. по 23 часа 59 минут 12.11.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 13.11.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1853855901 от 05.11.2020г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Дерябина Наталья Сергеевна
	Код 36409886

Экземпляр Полиса страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик

М.П.











Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 90



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 826446

Настоящий диплом выдан

Тономареву  
Антону Михайловичу  
в том, что он(а) с „06 сентября 2006, по „23 октября 2007,

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования „Институт горных дел государственной архитектурно-строительной академии Якутск

по программе „Экспертиза и управление недвижимостью (Оценка стоимости предприятия) „

Государственная аттестационная комиссия решением от „23 октября 2007

удостоверяет право (соответствие квалификации) Тономарева

Антонна Михайловна  
на ведение профессиональной деятельности в сфере экспертизы и управления недвижимостью (бизнеса)



Председатель государственной  
аттестационной комиссии

М. П.

Город Нижний Новгород 2007

ИПФ Гошман, 1996.









**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:

Пономарев Антон Михайлович  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 2205 № 674736, выдан 17.01.2006г.  
Управлением внутренних дел Сормовского района города Нижнего Новгорода  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 15 » ноября 2013г., регистрационный № 008781  
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.  
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 12 » июля 2016 года.

Президент  С.А. Табакова



**0021312 \***





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**АССОЦИАЦИЯ**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
**RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ПЦФКО-Орион"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Пономарев Антон Михайлович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «15» ноября 2013 г. за регистрационным номером 008781

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №003249-1 от 09.02.2018. Оценка недвижимости, действителен до 09.02.2021;
2. №003250-3 от 09.02.2018. Оценка бизнеса, действителен до 09.02.2021;
3. №015178-2 от 12.10.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 12.10.2021

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

Региональное РО: Нижегородское областное региональное отделение

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Приволжский Центр Финансового Консалтинга и Оценки" (ПЦФКО-Орион) (ИНН 5257039538)

Стаж в области оценочной деятельности: 12 лет

Общий стаж: 13 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-008781 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-008781 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-542-073948/19 от 24.09.2019 на сумму 30000000 руб., срок действия с 20.10.2019 по 19.10.2020

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Удостоверение №522401469864 от 30.06.2015 ФГАОУ ВО "Нижегородский государственный университет им. Н. И. Лобачевского (повышение квалификации в области оценки);
2. Диплом №ПП 826446 от 23.10.2007 ГОУ ВПО "Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (переподготовка в области оценки);
3. Диплом №ВСГ 0019268 от 16.06.2007 ГОУ ВПО "Нижегородский коммерческий институт (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 08.02.2016 - 16.02.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
2. Плановая, 20.05.2019 - 19.06.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;
3. Внеплановая, 18.03.2020 - 06.04.2020, основание проведения: жалоба 574/420, результат: Нарушений не выявлено;
4. Внеплановая, 25.03.2020 - 13.04.2020, основание проведения: жалоба 643/420, результат: Нарушений не выявлено

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 28.07.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28 июля 2020 г.

Дата составления выписки 28 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



(подпись)

В.В. Зюриков



















**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-542-080781/20**

«07» октября 2020

г. Нижний Новгород

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Пономарев Антон Михайлович  
Паспортные данные: 2205, 674736, Управлением внутренних дел Сормовского района города Нижнего Новгорода, 17.01.2006  
Адрес регистрации: Нижегородская обл., в г.о.г. Бор, п. Неклюдово, ул. Надежды, дом 16Б
- 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 «20» октября 2020 года по «19» октября 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 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 **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1 **12 600 (Двадцать тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **20 октября 2020 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 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
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 на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 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. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	info@pcfko.ru	Natalya.Orlova@nnov.ingos.ru
телефонная связь:	8-906-357-84-30	8 (831) 220-06-00

СТРАХОВАТЕЛЬ: Пономарев А.М.

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Николаев М.А.

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области  
Действующий на основании Доверенности от «13» марта 2020 г., удостоверенной нотариусом Воробьевым Вадимом Валерьевичем, зарегистрированная в реестре за № 52/22-н/52-2020-3-396

## Приложение 5

*Копии документов, предоставленных для проведения оценки*



**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 28.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего листов выписки: _____
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
29.01.2021 № 99/2021/372703430	
Кадастровый номер: <b>14:35:108001:7288</b>	
Номер кадастрового квартала:	14:35:108001
Дата присвоения кадастрового номера:	05.10.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Марха, ул. Новая, д. 28
Площадь:	20547 +/- 10 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	12645445.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	14:35:000000:3052, 14:35:000000:3446
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	14:35:108001:1374
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____	
29-01-2021 № 99/2021/372703430	
Кадастровый номер: <b>14:35:108001:7288</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуальной жилой застройки
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют

Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>1</u>
Всего листов выписки: <u>1</u>	
29.01.2021 № 99/2021/372703430	
Кадастровый номер: <u>14:35:108001:7288</u>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков.	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости.	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки.	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидительственные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Ивкин Сергей Анатольевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 29-01.2021 № 99/2021/372703430	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 14:35:108001:7288			
1. Правообладатель (правообладатели):	Акционерное общество "Региональная страховая компания "Стерх", ИНН: 1435159327		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 14-14-01/027/2011-795 от 27.04.2011		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		

4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на: Ограничение, запись №01/036/2011 -966 от 28.04.2011 на данный объект.
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____
29-01-2021 № 99/2021/37/2703430	
Кадастровый номер: <u>14:35:108001:7288</u>	



План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок	
<small>(вид, объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
29.01.2021 № 99/2021/372703430	
Кадастровый номер: <b>14:35:108001:7288</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-48			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	6891665.46	2538756.18	данные отсутствуют
2	6891663.46	2538788.21	данные отсутствуют
3	6891693.35	2538789.69	данные отсутствуют
4	6891692.75	2538802.12	данные отсутствуют
5	6891691.55	2538826.71	данные отсутствуют

6	6891690.37	2538850.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	6891689.3	2538872.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	6891688.32	2538892.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	6891687.35	2538912.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	6891686.39	2538932.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	6891683.87	2538947.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	6891646.39	2538945.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	6891616.19	2538944.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	6891587.23	2538942.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	6891564.97	2538941.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
29.01.2021 № 99/2021/372703430	
Кадастровый номер: <u>14:35:108001:7288</u>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-48			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты	Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X		

1	2	3	4	5
16	6891536.51	2538940.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	6891514.48	2538939.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	6891491.7	2538937.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	6891471.81	2538936.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	6891460.48	2538968.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	6891432.9	2538964.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	6891449.11	2538935.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	6891412.71	2538933.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	6891375.1	2538931.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	6891375.39	2538919.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	6891376.59	2538868.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	6891401.98	2538869.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	6891422.99	2538870.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	6891449.11	2538872.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	6891447.49	2538830.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела: ____
<b>29-01-2021 № 99/2021/372703430</b>	Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:	<b>14:35:108001:7288</b>

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-48				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	6891446.62	2538789.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	6891426.66	2538788.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	6891405.91	2538787.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	6891378.51	2538786.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	6891378.8	2538774.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	6891400.37	2538775.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	6891422.09	2538776.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	6891445.94	2538777.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	6891445.77	2538744.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	6891455.85	2538745.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	6891456.12	2538778.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	6891478.04	2538779.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	6891502.35	2538780.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	6891509.8	2538747.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	6891530.44	2538749.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 3.2

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

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего листов выписки: _____
29.01.2021 № 99/2021/372703430		
Кадастровый номер: <u>14:35:108001:7288</u>		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-48				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	6891523.95	2538781.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	6891550.99	2538782.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	6891575.93	2538783.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	6891600.8	2538785.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	6891625.62	2538786.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	6891626.65	2538754.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	6891515.22	2538824.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	6891509.8	2538851.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	6891500.7	2538874.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	6891541.14	2538876.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	6891560.34	2538877.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	6891579.74	2538878.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	6891598.91	2538879.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	6891618.34	2538880.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	6891637.48	2538881.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела: <u>3.2</u>
Всего листов выписки: _____	
29.01.2021 № 99/2021/372703430	
Кадастровый номер: <u>14:35:108001:7288</u>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-48			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
61	6891656.72	2538882.83	данные отсутствуют
62	6891676.01	2538883.84	данные отсутствуют
63	6891677.94	2538842.28	данные отсутствуют
64	6891679.88	2538801.48	данные отсутствуют
65	6891660.7	2538800.52	данные отсутствуют
66	6891641.36	2538799.55	данные отсутствуют
67	6891622.1	2538798.58	данные отсутствуют
68	6891602.87	2538797.62	данные отсутствуют
69	6891583.56	2538796.65	данные отсутствуют
70	6891564.34	2538795.69	данные отсутствуют

71	6891545	2538794.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	6891521.49	2538793.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	6891457.67	2538830.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	6891459.12	2538872.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	6891479.26	2538873.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
29.01.2021 № 99/2021/372703430			
Кадастровый номер:		14:35:108001:7288	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-48			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
76	6891491.64	2538832.71	данные отсутствуют
77	6891500.25	2538792.48	данные отсутствуют
78	6891477.73	2538791.35	данные отсутствуют
79	6891456.59	2538790.29	данные отсутствуют

80	6891408.78	2538921.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	6891429.01	2538922.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	6891450.67	2538923.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	6891449.28	2538883.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	6891429.78	2538882.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	6891409.21	2538881.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	6891388.78	2538880.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	6891388.04	2538920.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	6891497.92	2538886.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	6891477.98	2538924.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	6891513.6	2538926.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок	
<small>(вид, объект недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____
Всего листов выписки: _____	
<b>29.01.2021 № 99/2021/372703430</b>	
Кадастровый номер: <b>14:35:108001:7288</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка	
Система координат: МСК-48	
Зона № _____	
Координаты	Описание закрепления на местности



Номер точки	X	Y	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	2	3	5
91	6891533.66	2538927.61	данные отсутствуют
92	6891553.67	2538928.65	данные отсутствуют
93	6891573.65	2538929.69	данные отсутствуют
94	6891593.74	2538930.72	данные отсутствуют
95	6891613.68	2538931.75	данные отсутствуют
96	6891633.65	2538932.78	данные отсутствуют
97	6891653.7	2538933.82	данные отсутствуют
98	6891673.33	2538934.84	данные отсутствуют
99	6891675.32	2538894.95	данные отсутствуют
100	6891655.31	2538893.95	данные отсутствуют
101	6891635.44	2538892.95	данные отсутствуют
102	6891615.43	2538891.95	данные отсутствуют
103	6891595.5	2538890.95	данные отсутствуют
104	6891575.45	2538889.95	данные отсутствуют
105	6891555.52	2538888.95	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____

29.01.2021 № 99/2021/372703430	14:35:108001:7288
Кадастровый номер:	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-48			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
106	6891535.51	2538887.95	данные отсутствуют
107	6891515.31	2538886.94	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(без объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего листов выписки: _____
29.01.2021 № 99/2021/372703430			
Кадастровый номер:		14:35:108001:7288	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 14:35:108001:7288/1	
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов разделов: _____ Всего листов выписки: _____
29-01-2021 № 99/2021/37/2703430	
Кадастровый номер: <u>14:35:108001:7288</u>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>14:35:108001:7288/1</u>
Масштаб 1: данные отсутствуют	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>4.1</u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов разделов: _____ Всего листов выписки: _____
29-01-2021 № 99/2021/37/2703430	
Кадастровый номер: <u>14:35:108001:7288</u>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	3069	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 14.5.5.2.32, Постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
1	3069	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 11.10.2017

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
29.01.2021 № 99/2021/372703430			
Кадастровый номер:		14:35:108001-7288	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 1			
Система координат: МСК для Якутского района			
Зона № _____			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	6891460.48	2538968.33	данные отсутствуют	0.1
20	6891460.48	2538968.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	6891449.11	2538935.63	данные отсутствуют	0.1
22	6891449.11	2538935.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	6891449.11	2538872.04	данные отсутствуют	0.1
29	6891449.11	2538872.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	6891447.49	2538830.45	данные отсутствуют	0.1
30	6891447.49	2538830.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	6891446.62	2538789.79	данные отсутствуют	0.1
31	6891446.62	2538789.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	6891445.94	2538777.51	данные отсутствуют	0.1
38	6891445.94	2538777.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	6891445.77	2538744.56	данные отсутствуют	0.1
39	6891445.77	2538744.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	6891455.85	2538745.1	данные отсутствуют	0.1
40	6891455.85	2538745.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок	
Лист № ___	Раздела 4.2
Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___
29.01.2021 № 99/2021/372703430	Всего листов выписки: ___

(вид, объект недвижимости)

Кадастровый номер: 14:35:108001:7288				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
41	6891456.12	2538778.01	данные отсутствуют	0.1
41	6891456.12	2538778.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	6891457.67	2538830.97	данные отсутствуют	0.1
73	6891457.67	2538830.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	6891459.12	2538872.55	данные отсутствуют	0.1
74	6891459.12	2538872.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	6891456.59	2538790.29	данные отсутствуют	0.1
79	6891456.59	2538790.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	6891450.67	2538923.33	данные отсутствуют	0.1
82	6891450.67	2538923.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	6891449.28	2538883.63	данные отсутствуют	0.1
83	6891449.28	2538883.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	6891441.2	2538777.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	6891441.2	2538777.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	6891441.61	2538789.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	6891441.61	2538789.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	6891444.31	2538871.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				
Раздел 4.2				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				
Сведения о частях земельного участка				
Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				

Лист № _____ Раздела <b>4.2.</b>		Всего листов раздела <b>4.2.:</b> _____		Всего листов выписки: _____	
29.01.2021 № 99/2021/372703430		Всего разделов: _____		Кадастровый номер: _____	
		14:35:108001:7288			
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
110	6891444.31	2538871.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
111	6891444.66	2538883.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
111	6891444.66	2538883.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
112	6891445.7	2538923.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
112	6891445.7	2538923.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
113	6891445.93	2538935.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
113	6891445.93	2538935.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
114	6891446.03	2538941.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
114	6891446.03	2538941.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
115	6891446.49	2538966.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
115	6891446.49	2538966.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
116	6891466.22	2538952.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
116	6891466.22	2538952.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
117	6891465.46	2538910.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
117	6891465.46	2538910.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
118	6891464.34	2538872.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
118	6891464.34	2538872.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		

М.П.

Раздел 4.2

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



<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>4.2.</b>	Всего листов раздела <b>4.2.:</b> ____	Всего листов выписки: ____	
29.01.2021 № 99/2021/372703430		14:35:108001:7288	
Кадастровый номер:			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
119	6891461.64	2538790.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	6891461.64	2538790.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	6891461.23	2538778.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	6891461.23	2538778.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>4.2.</b>	Всего листов раздела <b>4.2.:</b> ____	Всего листов выписки: ____	
29.01.2021 № 99/2021/372703430		14:35:108001:7288	
Кадастровый номер:			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 1			
Система координат: МСК-48			
Зона №			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	6891460.48	2538968.33	данные отсутствуют	0.1
20	6891460.48	2538968.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	6891449.11	2538935.63	данные отсутствуют	0.1
22	6891449.11	2538935.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	6891449.11	2538872.04	данные отсутствуют	0.1
29	6891449.11	2538872.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	6891447.49	2538830.45	данные отсутствуют	0.1
30	6891447.49	2538830.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	6891446.62	2538789.79	данные отсутствуют	0.1
31	6891446.62	2538789.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	6891445.94	2538777.51	данные отсутствуют	0.1
38	6891445.94	2538777.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	6891445.77	2538744.56	данные отсутствуют	0.1
39	6891445.77	2538744.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	6891455.85	2538745.1	данные отсутствуют	0.1
40	6891455.85	2538745.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок	
Лист № ___	Раздела 4.2
Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___
29.01.2021 № 99/2021/372703430	Всего листов выписки: ___

(вид, объект недвижимости)

Кадастровый номер:			14:35:108001:7288	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
41	6891456.12	2538778.01	данные отсутствуют	0.1
41	6891456.12	2538778.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	6891457.67	2538830.97	данные отсутствуют	0.1
73	6891457.67	2538830.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	6891459.12	2538872.55	данные отсутствуют	0.1
74	6891459.12	2538872.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	6891456.59	2538790.29	данные отсутствуют	0.1
79	6891456.59	2538790.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	6891450.67	2538923.33	данные отсутствуют	0.1
82	6891450.67	2538923.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	6891449.28	2538883.63	данные отсутствуют	0.1
83	6891449.28	2538883.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	6891441.2	2538777.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	6891441.2	2538777.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	6891441.61	2538789.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	6891441.61	2538789.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	6891444.31	2538871.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				
Раздел 4.2				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				
Сведения о частях земельного участка				
(вид объекта недвижимости)				
Земельный участок				

Лист № _____ Раздела <b>4.2.</b>		Всего листов раздела <b>4.2.:</b> _____		Всего листов выписки: _____	
29.01.2021 № 99/2021/372703430					
Кадастровый номер: _____		14:35:108001:7288			
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
110	6891444.31	2538871.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
111	6891444.66	2538883.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
111	6891444.66	2538883.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
112	6891445.7	2538923.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
112	6891445.7	2538923.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
113	6891445.93	2538935.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
113	6891445.93	2538935.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
114	6891446.03	2538941.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
114	6891446.03	2538941.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
115	6891446.49	2538966.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
115	6891446.49	2538966.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
116	6891466.22	2538952.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
116	6891466.22	2538952.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
117	6891465.46	2538910.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
117	6891465.46	2538910.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
118	6891464.34	2538872.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
118	6891464.34	2538872.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>4.2.</b>	Всего листов выписки: ____
Всего листов раздела <b>4.2.</b> : ____	Всего разделов: ____
29.01.2021 № 99/2021/372703430	
Кадастровый номер: <b>14:35:108001:7288</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
119	6891461.64	2538790.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	6891461.64	2538790.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	6891461.23	2538778.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	6891461.23	2538778.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	

М.П.