

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/19-15

от 16 мая 2019 года

**Оценка справедливой стоимости справедливой
стоимости объектов недвижимости с
кадастровыми номерами: 86:12:0101072:257,
86:12:0101059:5, 86:12:0101059:10 и
86:12:0000000:1065, расположенных по адресу:
Россия, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина -
ул. Шевченко**

Исполнитель отчета

Попов И.А.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "И.А. Попов", written over a faint circular stamp.

г. Королёв МО, 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	10
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	15
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	22
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	22
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	23
3.1. Общие положения	23
3.2. Анализ рынка	23
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	59
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	59
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	61
5.1. Общие положения	61
5.2. Общие понятия оценки	61
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	61
5.4. Общее описание методов оценки недвижимости	67
5.5. Согласование результатов оценки	72
5.6. Выбор и обоснование подходов и методов оценки	72
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	75
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным подходом	75
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	98
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	108
6.4. Согласование результатов оценки	108
VII. ВЫВОДЫ	109
VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	112
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	121

**Генеральному директору
ООО «УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
господину Сукманову Д.В.**

«16» мая 2019 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 15 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, а именно:

– земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, общей площадью 10 159 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101072:257, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Доронина, 19;

– земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общей площадью 810 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:5, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 5;

– земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общей площадью 624 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 11;

- жилого дома, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 11, на земельном участке с кадастровым номером: 86:12:0101059:10.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка проведена по состоянию на 15 мая 2019 г.

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, общей площадью 10 159 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101072:257, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Доронина, 19, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

77 920 000

**(Семьдесят семь миллионов девятьсот двадцать тысяч)
рублей**

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общей площадью 810 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:5, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 5, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 864 000

*(Пять миллионов восемьсот шестьдесят четыре тысячи)
рублей*

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общей площадью 624 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 11, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 775 710

*(Пять миллионов семьсот семьдесят пять тысяч семьсот десять)
рублей*

Примечание: в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

Итоговая величина справедливой стоимости жилого дома, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 11, на земельном участке с кадастровым номером: 86:12:0101059:10, с учетом принятых допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

7 310

*(Семь тысяч триста десять)
рублей*

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 Техническому заданию № 15 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)).

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, общей площадью 10 159 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101072:257, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Доронина, 19;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общей площадью 810 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:5, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 5;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общей площадью 624 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 11;

- жилой дом, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 11, на земельном участке с кадастровым номером: 86:12:0101059:10.

2. Характеристики объектов оценки и их составные части (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Выписок из ЕГРН от 25.04.2019 г. в отношении объектов оценки;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученные от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право собственности. Собственником объектов оценки является ООО «Квартал 95» (ОГРН 1178617021901, ИНН 8601065550). После регистрации Договора купли-продажи право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **15.05.2019 года**.

10. Срок проведения оценки. Не позднее **16.05.2019 года**.

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

Согласно требованиям Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемый объект является объектом, относящимся к понятию «недвижимость», и предполагаются к включению в состав имущества ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ». Учитывая данные обстоятельства, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объектов оценки;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефону, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке**Сведения о заказчике оценки**

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3, офис 302
Почтовый адрес	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3, офис 302
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1137746220039
Дата присвоения ОГРН	14 марта 2013 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО») Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3237-18 от 06.09.2018 г. Регистрационный № 2095 от 06.09.2018 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-1 № 608624, выдан 03.07.2010 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	igor.popov@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 180005-035-000208, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 04.12.2018 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж.
Саморегулируемая организация оценщиков	Попов Игорь Александрович Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	Попов Игорь Александрович Полис страхования ответственности оценщика № 180005-035-000206, выдан 04.12.2018 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 15 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	16 мая 2019 г.
Номер отчета	УКО-С/19-15

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, общей площадью 10 159 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101072:257, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Доронина, 19;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общей площадью 810 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:5, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 5;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общей площадью 624 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 11;

- жилой дом, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 11, на земельном участке с кадастровым номером: 86:12:0101059:10.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, без учета НДС руб.	Сравнительный подход, без учета НДС руб.*	Доходный подход, без учета НДС руб.	Итоговая величина стоимости, без учета НДС руб.*
86:12:0101072:257	10 159	не применяется	77 920 000	не использовался	77 920 000
86:12:0101059:5	810	не применяется	5 864 000	не использовался	5 864 000
86:12:0101059:10	624	не применяется	5 775 710	не использовался	5 775 710
86:12:0000000:1065	49,9	7 310	не использовался	не использовался	7 310

*Примечание: в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки являются итоговые величины справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 86:12:0101072:257, дата выдачи 25.04.2019 г.	дата выдачи 25.04.2019 г.	копия (представлена в Приложении 2 Отчета)
2	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 86:12:0101059:5, дата выдачи 25.04.2019 г.	дата выдачи 25.04.2019 г.	копия (представлена в Приложении 2 Отчета)
3	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 86:12:0101059:10, дата выдачи 25.04.2019 г.	дата выдачи 25.04.2019 г.	копия (представлена в Приложении 2 Отчета)
4	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 86:12:0000000:1065, дата выдачи 25.04.2019 г.	дата выдачи 25.04.2019 г.	копия (представлена в Приложении 2 Отчета)
5	Позтажный план жилого дома	б/н	копия (представлена в Приложении 2 Отчета)
6	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	б/н	копия (представлена в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом *справедливая стоимость* - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива (выполняются для каждого актива, являющегося объектом оценки).

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Три наиболее широко используемых методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью

замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объектов оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объектов оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки).
3. Описание текущего использования объектов оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

При проведении настоящей оценки объектами оценки являются:

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, общей площадью 10 159 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101072:257, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Доронина, 19;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общей площадью 810 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:5, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 5;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общей площадью 624 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 11;

- жилой дом, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 11, на земельном участке с кадастровым номером: 86:12:0101059:10.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

Право собственности. Собственником объектов оценки является ООО «Квартал 95» (ОГРН 1178617021901, ИНН 8601065550). После регистрации Договора купли-продажи право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
86:12:0101072:257	нет данных
86:12:0101059:5	нет данных
86:12:0101059:10	нет данных
86:12:0000000:1065	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом (объектами) оценки.

После включения объектов недвижимости в состав имущества ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», данные объекты будут иметь обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверяемые ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д. У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- 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.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- 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).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемого здания (жилого дома) представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования оцениваемого здания (жилого дома)

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
1	86:12:0000000:1065	жилой дом, назначение: жилое

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Для земельных участков зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» для земельного участка понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании оцениваемого земельного участка представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о виде использования оцениваемых земельных участков

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
86:12:0101072:257	земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка
86:12:0101059:5	земли населенных пунктов	для объектов жилой застройки
86:12:0101059:10	земли населенных пунктов	для индивидуальной жилой застройки

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидка на торг. Прибыль предпринимателя. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5);

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5);
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе оцениваемых объектов представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресах оцениваемых объектов

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Адрес объекта
1	86:12:0101072:257	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 19
2	86:12:0101059:5	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 5
3	86:12:0101059:10	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 11
4	86:12:0000000:1065	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 11

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

Согласно существующему территориальному делению города Ханты-Мансийск, объекты оценки расположены в Центральном районе города, с высокой плотностью современной застройки.

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты г. Ханты-Мансийск (рис. 1, 2).



Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

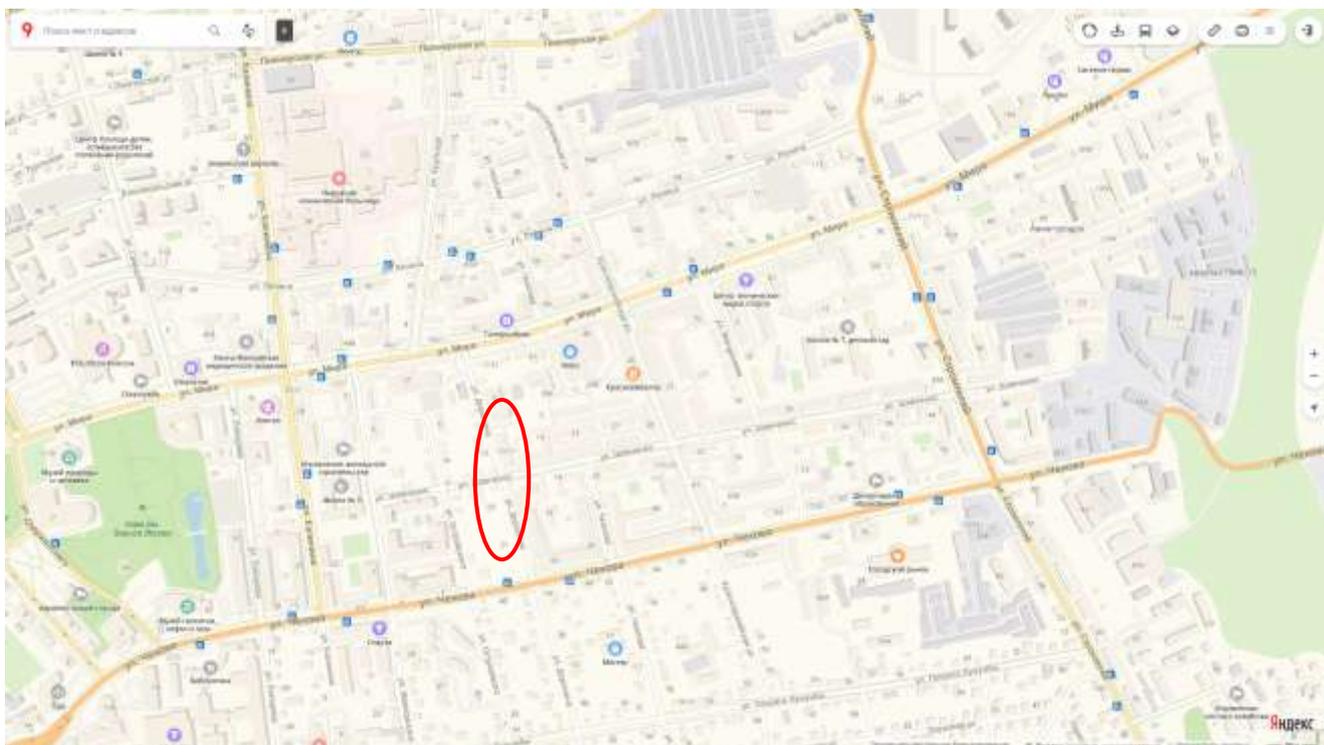


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города
86:12:0101072:257	ТЗ № 1	ТЗ № 1
86:12:0101059:5	ТЗ № 1	ТЗ № 1
86:12:0101059:10	ТЗ № 1	ТЗ № 1
86:12:0000000:1065	ТЗ № 1	не определялось

Источник: 1. Анализ Оценкаком документов, представленных в табл. 1.

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидка на торг. Прибыль предпринимателя. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

3. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

4. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик.

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемого здания (жилого дома) использовались следующие физические характеристики:

- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики коммуникаций объекта недвижимости (электроснабжение, отопление и др.);
- характеристики материала стен объекта недвижимости (капитальный объект – стены из кирпича, бетона; стены из профлиста, сэндвич-панелей; деревянные стены);
- характеристики физического состояния здания (хорошее состояние (новое здание); удовлетворительное состояние; неудовлетворительное состояние (требует ремонта));
- характеристики состояния отделки (без отделки, удовлетворительная отделка, неудовлетворительная отделка);
- характеристики наличия ограждения территории;
- характеристики доступности объекта (свободный доступ, закрытая территория).

Физические характеристики оцениваемого здания представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики (количественные и качественные) оцениваемого здания (жилого дома)

Наименование характеристики	Значение характеристики
Количественные характеристики	
Площадь застройки	н/д
Общая площадь	49,9 кв. м
Строительный объем (ориентировочно)	125,25куб.м. (определен расчетным путем в подразделе 6.2)
Средняя высота этажа (ориентировочно)	2,51 м. (определена расчетным путем в подразделе 6.2)
Этажность (без учета подземных этажей)	1
Количество подземных этажей	0
Год постройки	1956
Качественные характеристики	
Тип объекта недвижимости	отдельно стоящее здание (жилой дом)
Материал стен	деревянные
Коммуникации	электричество
Внутренняя отделка (состояние отделки)	неудовлетворительная отделка
Техническое состояние здания	ветхое (снос или разбор)
Окружающая застройка	жилые здания

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1. 2. Результаты фотофиксации.

При проведении настоящей оценки для описания земельных участков использовались следующие физические характеристики:

- категория;
- вид разрешенного использования (ВРИ);
- площадь (значения представлены в табл. 8);
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики земельных участков представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Физические характеристики земельных участков

Кадастровый номер земельного участка	Категория	ВРИ	Наличие коммуникаций	Рельеф/ форма объекта	Площадь, кв. м.
86:12:0101072:257	земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	ровный/ правильная трапециевидная	10 159
86:12:0101059:5	земли населенных пунктов	для объектов жилой застройки	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	ровный/ правильная трапециевидная	810
86:12:0101059:10	земли населенных пунктов	для индивидуальной жилой застройки	электроснабжение	ровный/ правильная трапециевидная	624

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1. 2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные об экономических характеристиках объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:12:0101072:257	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
86:12:0101059:5	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
86:12:0101059:10	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
86:12:0000000:1065	налог на имущество	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
86:12:0101072:257	отсутствует
86:12:0101059:5	отсутствует
86:12:0101059:10	отсутствует
86:12:0000000:1065	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценкаком документов, представленных в табл. 1.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) для оцениваемого здания (жилого дома) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемого объекта недвижимости, наличии ограждения территории, а так же ограниченности доступа к оцениваемому объекту недвижимости (табл. 11).

Таблица 11.

Данные о других характеристиках оцениваемого объекта недвижимости (жилого дома)

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Наличие ограждения территории	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
1	86:12:0000000:1065	есть (забор по периметру)	свободный доступ

Источник: 1. Анализ Оценкаком документов, представленных в табл. 1. 2. Результаты осмотра и фотофиксации.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) для земельных участков были отнесены сведения о наличии подъездных дорог (свободного подъезда) к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 12).

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Наличие подъездных дорог (свободного подъезда)	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
86:12:0101072:257	в наличии	нет	нет
86:12:0101059:5	в наличии	нет	нет
86:12:0101059:10	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценкаком документов, представленных в табл. 1. 2. Результаты осмотра и фотофиксации.

Фотографии оцениваемых объектов представлены на фото 1 – 8.



Фото 1. Общий вид земельного участка, кадастровый номер: 86:12:0101059:10



Фото 2. Общий вид земельного участка, кадастровый номер: 86:12:0101059:10



Фото 3. Внешний вид жилого дома, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065



Фото 4. Внутренний вид жилого дома, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065



Фото 5. Внутренний вид жилого дома, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065



Фото 6. Общий вид земельного участка, кадастровый номер: 86:12:0101072:257



Фото 7. Общий вид земельного участка, кадастровый номер: 86:12:0101072:257

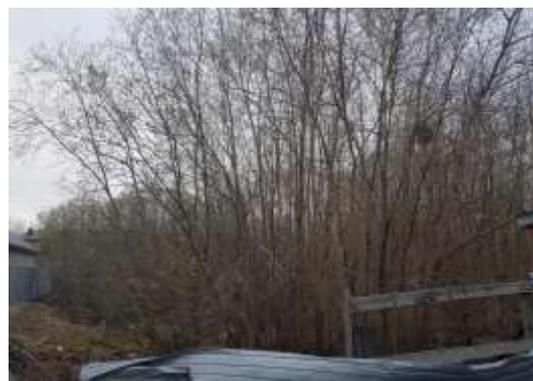


Фото 8. Общий вид земельного участка, кадастровый номер: 86:12:0101059:5

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки объекты, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав, используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств собственником с целью получения в перспективе дохода от сдачи в аренду или перепродажи.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (их) стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения оцениваемого объекта на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Различные рынки оцениваемых объектов находятся под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально - экономического развития РФ

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2018 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
ВВП	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,00	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	0,94
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,1	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3
Ввод в действие жилых домов	116,06	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	--
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10 166	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,1	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4
Импорт товаров, млрд. долл. США	137,8	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	65,36	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%.

Основные тенденции социально - экономического развития по итогам 2018 года

Инфляция по итогам 2018 г. составила 4,3 %, ускорившись с 2,5 % в 2017 году. По сравнению с предшествующим годом выросли темпы роста цен на все основные категории товаров в результате действия как общесистемных факторов, так и специфических факторов на рынках отдельных товаров и услуг.

Основной вклад в инфляцию внесла динамика цен на продовольственные товары (1,7 п.п. из 4,3 %). Годовые темпы продовольственной инфляции по итогам декабря 2018 г. выросли до 4,7 % г/г (по сравнению с 3,5 % г/г в ноябре и 1,1 % в 2017 году). Максимальные темпы роста цен в данной товарной группе наблюдались на мясопродукты (7,6 % г/г, в том числе мясо кур – 20,7 %), сахар (28,3 % г/г) и яйца (25,9 % г/г). Такая динамика была во многом связана с «локальными» факторами (снижение урожая, ухудшение эпизоотической обстановки), которые привели к временному сокращению предложения на рынках соответствующих товаров.

В сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 4,1 % в 2018 г. по сравнению с 2,8 % в 2017 году. Сильнее всего в прошлом году выросли цены на табачные изделия (+10,1 % г/г), дизельное топливо (+15,0 %) и автомобильный бензин (+9,4 % г/г). В настоящее время Правительством Российской Федерации предприняты меры, позволяющие существенно снизить волатильность цен на моторное топливо (обратный акциз с демпфирующей компонентой, вступивший в силу с 1 января 2019 года).

Помимо «локальных» факторов на рынках отдельных товаров и услуг, на инфляцию в течение 2018 г. оказывали повышательное давление общесистемные факторы.

Первый из них – ослабление рубля на фоне снижения цен на нефть и оттока капитала. К корзине валют стран – торговых партнеров рубль в 2018 г. потерял 8,2 % к доллару США – 13,0 %. Динамика валютного курса оказала повышательное давление на цены по целому ряду товаров и услуг (например, услуги зарубежного туризма за прошлый год подорожали на 9,8 %).

Второй фактор – резкий рост объемов необеспеченного потребительского кредитования. За скользящий год портфель розничных кредитов увеличился на 1,4 трлн. руб., что стало значимым фактором инфляционного давления и роста импорта. Складывающаяся ситуация вызывает опасения в том числе с точки зрения реальных доходов населения, на динамику которых оказывают негативное влияние растущие процентные платежи. Кроме того, наблюдаемые темпы роста потребительского кредитования (около 20 % г/г) неустойчивы и являются источником рисков для экономической динамики в ближайшие годы.

В январе 2019 г. реализовались еще два проинфляционных фактора – повышение ставки НДС с 18 % до 20 % и связанное с ним частичное повышение тарифов на коммунальные услуги населению (на 1,7 % с 1 января). В результате инфляция за период 1–14 января составила 0,65 % (по сравнению с 0,21 % за аналогичный период прошлого года). По состоянию на 14 января потребительская инфляция, по оценке, ускорилась до 4,7 % г/г. При этом частичное повышение тарифов с 1 января при сохранении их суммарной индексации на уровне прошлого года станет дезинфляционным фактором во второй половине 2019 года.

Если судить по недельным данным Росстата, которые рассчитываются по неполной корзине потребительских товаров и услуг, повышение НДС сказывается на динамике цен достаточно сдержанно. Ожидаемо ускорился рост цен на непродовольственные товары (в частности, на легковые автомобили). При этом темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, которые преимущественно облагаются льготной ставкой 10 %, несколько снизились по сравнению с декабрем (среднесуточный темп роста цен за первые 2 недели января составил 0,024 %, в декабре – 0,030 %), хотя и остаются выше уровней соответствующего периода прошлого года.

Индикаторы инфляции представлены ниже.

	ян. 18	фев. 18	мар. 18	апр. 18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,3	3,8	3,5	3,4	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,5	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Производительные товары							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,7	3,5	2,7	2,5	1,1	4,8	14,0
в % к предыдущему месяцу	1,7	1,0	0,6	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,2	0,7	0,6	0,6	-	-	-
Непроизводительные товары							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,1	4,2	4,1	4,0	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,4	0,5	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,9	3,6	4,0	3,8	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,0	-0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,7	3,4	3,1	2,8	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,4	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. производителей, регулируемых цен и тарифов и подкапитальной продукции							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,4	3,4	3,4	3,2	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0% после роста на 1,6 % в 2017 году.

На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9 % г/г (в ноябре – 1,8 % г/г).

Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1 % г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3 кв. 18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков.

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности

ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4 % с 8,9 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства строительных материалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Показатели производственной активности представлены ниже.

в % к соответ. периоду предыдущего года	2018	ян18	фев18	мар18	апр18	май18	июн18	июл18	авг18	сеп18	окт18	ноя18	2017
ВВП	2,9*	2,2*	1,9*	1,8*	2,0*	1,9*	2,2*	1,9*	2,2*	1,9*	1,8*	1,8*	1,8
Сельское хозяйство**	-	-	-	-3,9	11,9	4,1	1,9	2,8	3,1				3,1
Строительство	6,3	4,1	2,8	4,3	6,7	6,8	6,9	8,2	15,2				15,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	2,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3				1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,8	3,0	3,4	2,5	8,5				8,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,9	2,4	2,7	2,9	3,2	2,8	2,1				2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,6	2,1				2,1
добыча угля	-4,2	7,4	8,9	8,0	5,5	4,6	3,8	0,7	3,7				3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,9	9,7	9,9	9,6	6,1	4,2	1,9	-0,4	0,4				0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	8,3	5,4	1,8	3,7	3,5				3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,8	1,0	0,9	-0,8	10,7	19,8				19,8
Обрабатывающая промышленность	2,6	2,8	2,6	2,6	2,7	3,2	4,3	3,7	2,8				2,8
химическая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,8	3,6	4,3	6,3	0,7	1,5				1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,8	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4				5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,8	10,0	5,9	3,9				3,9
производство кокша и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,8	2,2	1,1				1,1
машиностроение и металлообработка	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	6,8				6,8
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,8	-0,8	11,2				11,2
металлургия	1,6	3,8	4,9	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8				0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,8	-11,2	-6,8	3,7	7,8	3,3	8,8				8,8
прочая промышленность	1,4	-3,0	-11,8	-5,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,2				-2,2
Обслуживание электросетей, газов и теплот	1,6	1,2	4,3	2,4	-3,2	6,6	6,6	2,9	-4,4				-4,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	2,2	2,8	7,8	4,8	4,1	-1,8	-2,3	-2,1				-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России

**Срок разработки данных за 2018 год в соответствии с федеральными планами статистической работы – 31 января 2019 года

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019250106>

По итогам 2018 года наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%.

3. Предварительные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за истекший период текущего финансового года и ожидаемые итоги социально-экономического развития автономного округа за 2018 год

Основным результатом реализации социально-экономической политики в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (далее автономный округ, Югра) стало обеспечение: макроэкономической устойчивости секторов экономики и социальной сферы, условий привлечения инвестиций, развития конкуренции, реализации национальной предпринимательской инициативы, сбалансированности бюджета, исполнения социальных обязательств перед населением.

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 14.

Таблица 14.

Основные показатели развития экономики в % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2017			2018		
	январь-март	январь-июнь	год	январь-март	январь-июнь	год оценка
Индекс промышленного производства	99,9	98,8	98,7	99,4	99,2	100,0
в том числе:						
добыча полезных ископаемых	100,2	99,3	99,0	99,4	99,4	100,0
обрабатывающие производства	95,4	93,8	96,4	101,6	98,7	100,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	98,3	97,1	96,4	99,7	97,3	100,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	115,6	102,0	90,1	80,1	89,2	100,0
Инвестиции в основной капитал	110,9	116,0	113,8	104,9	107,7	101,1
Ввод в действие жилых домов	86,5	94,2	108,8	103,2	90,3	98,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	92,8	92,5	95,2	101,2	x	100,6
Реальные денежные доходы населения	92,5	93,9	96,2	101,0	98,1	100,7
Реальная заработная плата	94,5	97,5	99,7	108,4	104,4	103,8
Индекс потребительских цен, к декабрю предыдущего года	101,2	101,2	103,1	100,4	100,7	103,1
Оборот розничной торговли	94,0	97,2	102,2	110,9	107,2	104,5
Средняя цена за нефть марки Urals, долл./барр.	52,0	50,3	53,0	65,2	68,8	69,3

x – нет данных

1. Промышленное производство

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по полному кругу организаций-производителей промышленной продукции за январь-июнь 2018 года составил 2205,1 млрд. рублей.

В структуре промышленного производства добыча полезных ископаемых занимает 80,6%, обрабатывающее производство – 14,0%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 5,0%, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,4%.

Добыча полезных ископаемых (раздел В)

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций-производителей за январь-июнь 2018 года составил 1778,3 млрд. рублей, индекс производства – 99,4% к соответствующему периоду 2017 года.

На территории автономного округа добыто 115,5 млн. тонн нефти (январь-июнь 2017 года – 116,1,7 млн. тонн нефти).

Объем добычи природного и попутного газа – 17,2 млрд. куб. м (январь-июнь 2017 года – 16,1 млрд. куб. м).

Лидеры по объему добычи нефти: ПАО «НК «Роснефть», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ», которые добывают 79,8% всей нефти автономного округа. Из 9 крупных нефтяных компаний положительную динамику в отчетном периоде показали: ПАО НК «Роснефть» – прирост составил 2272,6 тыс. тонн за счет добычи нефти на месторождении им. О.А.Московцева и Приобском месторождении; ПАО НК «РуссНефть» – прирост составил 86,3 тыс. тонн за счет прироста добычи нефти на Тагринском месторождении.

Обрабатывающие производства (раздел С)

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг организаций-производителей за январь-июнь 2018 года составил 307,5 млрд. рублей, индекс производства – 98,7% к

соответствующему периоду 2017 года.

Наибольший удельный вес 90,1% в структуре обрабатывающего сектора производства занимают организации по производству нефтепродуктов. Переработка углеводородов осуществляется на 9 газоперерабатывающих комплексах и на заводе стабилизации газового конденсата, на 6 нефтеперерабатывающих предприятиях.

Основной объем дизельного топлива (77,3%), бензина газового стабильного (93,3%) и авиационного керосина (76,2%) производит ООО «Нижневартовское нефтеперерабатывающее объединение», автомобильного бензина (67,3%) производит установка первичной переработки нефти ТПП «Когалымнефтегаз».

Основная доля (68,6%) в общем объеме переработки нефтяного газа приходится на Управление по переработке газа ОАО «Сургутнефтегаз», ООО «Белозерный ГПК», ООО «Нижневартовский ГПК».

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации газового конденсата (далее – ЗСГК), который остаётся лидером по объёму производства светлых нефтепродуктов. На ЗСГК увеличилось производство ШФЛУ на 18,9%, дизельного топлива на 10,1%, дистиллята газового конденсата на 8,8%. Около 95,0% автомобильного бензина, произведенного в автономном округе, приходится на ЗСГК. На ЗСГК продолжается переход к выпуску высококачественной продукции, соответствующей Техническому регламенту. В январе-июне 2018 года произведено 712,8 тыс. тонн бензина автомобильного, в т. ч. 651,4 тыс. тонн марки «Регулятор-92» и 61,4 тыс. тонн марки «Премиум-95».

В структуре обрабатывающего сектора организации лесопромышленного комплекса занимают 1,1%.

Увеличилось производство:

фанеры клееной в 3,9 раза до 2,9 тыс. куб. м (январь-июнь 2017 года – 0,8 тыс. куб. м);

древесностружечной плиты на 41,1% до 108,4 тыс. куб. м (январь-июнь 2017 года – 76,8 тыс. куб. м), в том числе ламинированной на 36,8% до 102,9 тыс. куб. м (январь-июнь 2017 года – 75,2 тыс. куб. м);

ЛВЛ-бруса на 3,5% до 12,0 тыс. куб. м (январь-июнь 2017 года – 11,6 тыс. куб. м);

пиломатериалов на 3,4% до 84,3 тыс. куб. м (январь-июнь 2017 года – 81,5 тыс. куб. м), в том числе экспортных на 4,0% (январь-июнь 2017 года – 76,9 тыс. куб. м).

Крупнейшим производителем лесопромышленной продукции является АО «Югорский лесопромышленный холдинг», включающее полный производственный цикл от освоения и восстановления лесов до выпуска продукции с высоким уровнем передела, Няганское подразделение которого одним из первых в России и странах ближнего зарубежья занялось производством ЛВЛ-бруса. Основная часть продукции, а именно 95,0% покупателей товара общества – это страны Европы, а также Китай, Сирия, Австралия.

В структуре обрабатывающего сектора промышленности предприятия по выпуску пищевых продуктов и напитков занимают 0,8%.

За январь-июнь 2018 года увеличился выпуск сыров на 58,5% до 5,5 тонн, сливок на 57,1% до 25,9 тонн, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы на 32,7% до 2,3 тыс. тонн, кондитерских изделий на 11,7% до 862,9 тонн, творога на 8,5% до 384,1 тонн, пива на 3,3% до 166,1 тыс. декалитров, молока обработанного на 3,2% до 2,2 тыс. тонн, хлебобулочных изделий на 0,6% до 34,8 тыс. тонн.

Крупным производителем мясной пищевой продукции остается ООО Мясокомбинат «Сургутский». Предприятие производит более 150 наименований продукции, отвечающей по своим качествам российским и международным стандартам.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (раздел D)

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг организаций-производителей за январь-июнь 2018 года составил 109,6 млрд. рублей, индекс производства – 97,3% к соответствующему периоду 2017 года.

Предприятиями электроэнергетики в январе-июне 2018 года произведено 42,6 млрд. кВтч электроэнергии.

Основную долю производства электроэнергии в автономном округе (86,0%) обеспечивают Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС от общей установленной мощностью 12,2 тыс. МВт. Электростанции малой энергетики общей установленной мощностью 1,6 тыс. МВт производят 14,0%.

Наибольшая доля в структуре электропотребления региона приходится на промышленных потребителей – более 86,3%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (Раздел E)

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг организаций-производителей за январь-июнь 2018 года составил 9,7 млрд. рублей, индекс производства – 89,2% к соответствующему периоду 2017 года.

Снижение связано с общим падением промышленного производства и уменьшением энергозатрат на производственные нужды, снижением объемов строительства и связанного с ним процесса подключения к инженерным сетям.

2. Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования за январь-июнь 2018 года – 436,7 млрд. рублей или 107,7% к соответствующему периоду 2017 года.

В структуре инвестиций в основной капитал по видам экономической деятельности значительную долю занимают: добыча полезных ископаемых – 88,1%, транспортировка и хранение – 2,8%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 2,5%, строительство – 2,2%, другие виды деятельности – 4,4%.

По источникам финансирования основную долю занимают собственные средства предприятий – 92,4%, привлеченные средства – 7,6%. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 1,4%.

В автономном округе внедрены все положения Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе, сформирована комплексная система государственной поддержки инвестиционной деятельности.

В рейтинге регионов по уровню развития государственно-частного партнерства 2017-2018 годов в соответствии с методикой, утвержденной Министерством экономического развития РФ, Югра заняла 18 место среди 85 субъектов РФ, улучшив свою позицию на 4 пункта, поднявшись с 22 на 18 место по сравнению с 2016 годом.

В 2018 году Югра заняла 14 место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах РФ, улучшив свои позиции на 16 пунктов по сравнению с 2017 годом.

В Югре сформирован Реестр приоритетных инвестиционных проектов, который размещен на едином официальном сайте государственных органов автономного округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/investitsionnaya-deyatelnost/>

3. Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-июнь 2018 года – 108,7 млрд. рублей или 109,8% к соответствующему периоду 2017 года.

За январь-июнь 2018 года введено 170,3 тыс. кв. м общей площади квартир, из них 52,3 тыс. кв. м или 30,7% приходится на индивидуальное жилищное строительство.

В рейтинге регионов РФ по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и по количеству кредитов на тысячу человек населения автономный округ занимает 2 место.

В целях улучшения жилищных условий в 2018 году продолжается работа по формированию фонда наемных домов социального и коммерческого использования.

На 1 июля 2018 года в Югре функционируют 5 наемных домов коммерческого использования в городах Югры: Нефтеюганск, Сургут, Ханты-Мансийск общей площадью 32,3 тыс. кв. м, включающих 730 квартир, и 1 наемный дом социального использования в г. Сургут, общей площадью 22,5 тыс. кв. м, включающий 512 меблированных квартир.

Общая площадь жилищного фонда на 1 января 2018 года составила 34,4 млн. кв. м. Большая часть жилищного фонда находится в частной собственности, доля которого составляет 90,3%. Общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя Югры, на 1 января 2018 года составила 20,8 кв. м.

Доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда на 1 июля 2018 года составила по оценке Департамента строительства автономного округа 7,5% от общей площади жилищного фонда.

Продолжена реализация мероприятий, направленных на капитальный ремонт многоквартирных домов и благоустройство дворовых территорий посредством государственной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – Программа). На 1 июля 2018 года Программа включает 6542 многоквартирных дома, общей площадью 30 млн. кв. м, где проживают 420 тысяч семей.

В соответствии с краткосрочным планом реализации Программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа, на 2017 – 2019 годы, в 2018 году предусмотрен ремонт 625 многоквартирных домов общей площадью 2293 тыс. кв. м.

По состоянию на 1 июля 2018 года завершены работы по капитальному ремонту общего имущества в 14 многоквартирных домах, включая услуги по строительному контролю, общей площадью 62,6 тыс. кв. м.

В целях оперативного предоставления гражданам информации о капитальном ремонте МКД, проводимом в Югре создан официальный сайт Югорского фонда капитального ремонта, на котором размещены сведения о сроках капитального ремонта, общая информация о каждом многоквартирном доме, вошедшем в Программу, история платежей по конкретному лицезовому счету. Также предусмотрена возможность оплатить взнос на капитальный ремонт, ознакомиться с нормативно-правовыми актами, образцами документов, задать вопрос специалисту.

4. Потребительский рынок

Торговля

В январе-июне 2018 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 204,4 млрд. рублей, что больше соответствующего периода 2017 года в действующих ценах на 20,3 млрд. рублей, в сопоставимых ценах на 7,2% (январь-июнь 2017 года – 184,1 млрд. рублей). Каждым жителем Югры было приобретено товаров на сумму 123,8 тыс. рублей (РФ – 99,4 тыс. рублей), что на 10,0% больше января-июня 2017 года.

Оборот общественного питания в действующих ценах составил 17,2 млрд. рублей (январь-июнь 2017 года – 17,4 млрд. рублей), в расчете на одного жителя – 10,4 тыс. рублей.

Продовольственных товаров продано на сумму 92,9 млрд. рублей или 45,4% от общего оборота розничной торговли. Оборот по непродовольственной группе товаров – 111,5 млрд. рублей или 54,6% от общего оборота розничной торговли.

В январе-июне 2018 года оборот розничной торговли на 97,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,9%.

В 8 муниципальных образованиях Югры действуют 10 универсальных розничных рынков на 1518 торговых мест.

В целях содействия развитию межрегионального сотрудничества, популяризации и продвижению продукции и услуг местных производителей в муниципальных образованиях проведено 449 ярмарок, из них 127 ярмарок выходного дня, 31 постоянно действующая ярмарка.

В автономном округе деятельность по организации розничной торговли осуществляется с использованием 6537 стационарных торговых объектов торговой площадью более 1,8 млн. кв. м, что в расчете на 1 тысячу жителей составляет 1097 кв. м. – 171,0% в сравнении с нормативом минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов, в том числе 405 кв. м. на 1 тыс. жителей (185,0% норматива) – объектами, реализующими продовольственные товары и 692 кв. м на 1 тыс. жителей (164,0% норматива) – объектами, реализующими непродовольственные товары.

5. Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот автономного округа в январе-июне 2018 года увеличился по отношению к соответствующему периоду 2017 года на 38,0% до 9944,5 млн. долларов США. На страны дальнего зарубежья приходится 94,5% от общего внешнеторгового оборота Югры, на страны СНГ – 5,5%.

Характерной чертой внешней торговли является положительное сальдо торгового баланса – 9279,0 млн. долларов США.

Югра является экспортно-ориентированным регионом и в общем объеме внешнеторгового оборота на долю экспорта приходится 96,7%, на долю импорта – 3,3%. Коэффициент покрытия экспорта товарами импорта – более 28 раз.

Экспорт товаров и услуг в январе-июне 2018 года по отношению к соответствующему периоду 2017 года увеличился на 37,3% и составил 9611,7 млн. долларов США, при этом 94,7% вывозимых товаров поступало в страны дальнего зарубежья. Основные торговые партнеры по экспорту: Китай, Германия, Нидерланды, Бельгия.

Основные виды экспортируемых товаров:

минеральные продукты, в т.ч. топливно-энергетические товары;

древесина и изделия из нее;

машины, оборудование и транспортные средства.

Основные поставки нефти на экспорт осуществляет ОАО «Сургутнефтегаз», основные лесопромышленные предприятия-экспортёры объединяет АО «Югорский лесопромышленный холдинг».

Активно продвигают свою продукцию на внешние рынки производители лесопромышленной продукции, которая направлялась в Австрию, Бельгию, Азербайджан, Египет, Китай, Узбекистан, Казахстан, Таджикистан, Киргизию.

Импорт товаров и услуг в январе-июне 2018 года по отношению к соответствующему периоду 2017 года увеличился на 61,9% до 332,7 млн. долларов США, при этом доля ввозимых товаров из стран дальнего зарубежья – 86,6%. Основными торговыми партнерами по импорту являлись США, Китай.

Основные товарные группы, ввозимые в Югру:

машины, оборудование и транспортные средства;

продукция химической промышленности, каучук.

Основным импортером автономного округа выступал ОАО «Сургутнефтегаз».

6. Финансы

В бюджетную систему Российской Федерации налогоплательщиками автономного округа за январь-июнь 2018 года перечислено 1509,3 млрд. рублей налогов, сборов и иных платежей, что на 41,5% больше, чем за соответствующий период 2017 года. Основная часть поступлений (78,1%) обеспечена налогом на

добычу полезных ископаемых.

Доля автономного округа в общем объеме налогов и сборов, собранных в Российской Федерации – 15,3%.

Консолидированный бюджет автономного округа (без учета доходов территориальных внебюджетных фондов) исполнен по доходам в сумме 143,8 млрд. рублей, что на 39,4% больше, чем за январь-июнь 2017 года (103,2 млрд. рублей).

В структуре доходной части консолидированного бюджета автономного округа доля налоговых доходов составляет 93,4% от общей суммы доходов бюджета (январь-июнь 2017 года – 91,2%), неналоговых доходов – 4,6% (январь-июнь 2017 года – 6,3%), безвозмездных поступлений – 2,0% (январь-июнь 2017 года – 2,5%).

Основной объем в структуре налоговых доходов составляют налоги:

на прибыль организаций – 38,9%;

на доходы физических лиц – 30,8%;

на имущество организаций – 23,9%.

Расходы консолидированного бюджета автономного округа (без учета расходов территориальных внебюджетных фондов) составили 118,5 млрд. рублей, что на 10,0% больше, чем за январь-июнь 2017 года (107,7 млрд. рублей).

От общего объема расходов консолидированного бюджета автономного округа 73,2% направлено на развитие здравоохранения, образования, социальной политики, культуры, физкультуры и спорта. В абсолютной сумме – 86,8 млрд. рублей.

В целях стимулирования деловой активности и повышения инвестиционной привлекательности Югры на поддержку отраслей экономики направлено 18,9 млрд. рублей, что составляет 15,9% от общих расходов консолидированного бюджета автономного округа.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен с профицитом в размере 25,3 млрд. рублей.

Все социальные приоритеты, установленные законодательством Российской Федерации и автономного округа, указами Президента Российской Федерации, а также все публичные социальные обязательства перед населением обеспечены финансами в полном объеме.

7. Сельское хозяйство

В Югре произведено сельскохозяйственной продукции во всех категориях хозяйств за январь-июнь 2018 года на сумму 2,7 млрд. рублей или 100,3% к соответствующему периоду 2017 года.

В автономном округе увеличилось производство молока на 8,2% до 14,8 тыс. тонн.

По состоянию на 1 июля 2018 года в хозяйствах всех категорий увеличилось поголовье крупного рогатого скота, овец и коз.

Крупными производителями мяса являются крестьянские (фермерские) хозяйства: Багаевой Е.В. (г. Югорск), Беккера А.В. (г. Югорск), Логиновой Т.В. (Нефтеюганский район).

Разведением племенного животноводства занимаются 2 предприятия – АО «Агроника» и ООО «Богдашка», имеющие статус племенного репродуктора.

8. Уровень жизни населения

По оценке Депэкономки Югры в январе-июне 2018 года среднедушевые денежные доходы населения Югры составили 43,6 тыс. рублей, увеличившись по сравнению с соответствующим периодом 2017 года на 0,2%.

Основной составляющей доходов населения является заработная плата, ее средний размер в январе-июне 2018 года составил 70,4 тыс. рублей, увеличившись по сравнению с соответствующим периодом 2017 года на 7,1%.

С учетом проведенных индексаций пенсий, единовременных выплат, средний размер дохода пенсионера по автономному округу (с учетом выплаты дополнительной пенсии за счет средств бюджета автономного округа) по состоянию на 1 июля 2018 года составил 20,4 тыс. рублей в 1,7 раза превысив бюджет прожиточного минимума пенсионера.

По предварительной оценке по итогам 2018 года доля населения с доходами ниже величины прожиточного минимума составит 12,0% или 198,6 тыс. человек (2017 год – 12,6% или 207,9 тыс. человек).

9. Демография

Численность постоянного населения автономного округа на 1 января 2018 года по оценке Федеральной службы государственной статистики составила 1655,1 тыс. человек (на 1 января 2017 года – 1646,1 тыс. человек).

Определяющий фактор положительной динамики демографических процессов в автономном округе – естественный прирост населения. По оперативной информации Федеральной службы государственной статистики естественный прирост населения за январь-июнь 2018 года составил 5,8 тыс. человек (январь-июнь 2017 года – 6,1 тыс. человек). Число родившихся – 11,1 тыс. человек (январь-июнь 2017

года – 11,3 тыс. человек). Число умерших – 5,3 тыс. человек (январь-июнь 2017 года – 5,2 тыс. человек). Рождаемость в Югре превышает смертность в 2 раза.

По информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу за январь-июнь 2018 года количество выбывших из автономного округа превысило количество прибывших. В автономном округе наблюдается миграционная убыль – 80 человек (январь-июнь 2017 года миграционный прирост – 870 человек).

Граждане, приезжающие из других субъектов РФ в Югру имеют цель – трудоустройство на сравнительно короткий промежуток времени и желание вернуться на прежнее место жительства. На смену миграции «безвозвратной», приходит временная трудовая и маятниковая миграция. В результате в Югре сохраняется повышенная интенсивность миграционных потоков как прибывающих, так и выбывающих.

В Югре сохранены положительные тенденции демографического развития, чему способствует проведение демографической политики, развитие системы здравоохранения, направленной на увеличение продолжительности жизни, рост численности населения за счет естественного прироста населения.

10. Труд и занятость

В Югре по состоянию на 1 июля 2018 года:

численность граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения в качестве безработных, снизилась на 15,0% и составила 3722 человека (на 1 июля 2017 года – 4376 человек);

уровень регистрируемой безработицы составил 0,41% от численности рабочей силы, снизившись на 0,07% п.п. по сравнению с показателем на 1 июля 2017 года (0,48%);

заявленная работодателями потребность в работниках составила 18278 свободных рабочих мест (на 1 июля 2017 года – 18268 рабочих мест);

коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда снизился до 0,3 незанятых человек/на 1 вакансию (на 1 июля 2017 года – 0,4), что обусловлено снижением численности незанятых граждан, обратившихся за содействием в поиске подходящей работы на 17,4%, с 7010 на 1 июля 2017 года до 5787 человек на 1 июля 2018 года.

Источник: 1. <https://depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruqa-yugry/2018-qod/1895841/predvaritelnye-itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruqa-yugry-za-istekshiy-period-tekushchego-finansovogo-goda>

3. Анализ тенденций рынка.

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».

- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка).

В качестве источников информации для анализа рынка земельных участков, как правило, используются данные из открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и база объявлений по продаже объектов недвижимости.

В рамках настоящего Отчета был проведен анализ рынка земельных участков в г. Ханты-Мансийск с использованием открытых источников информации (данных организаций, занимающихся операциями с недвижимостью), таких как:

- www.irm.ru;
- www.rway.ru;
- www.cian.ru;
- www.irr.ru;
- www.avito.ru;
- www.realty.dmir.ru
- <http://www.anfast.ru>
- www.doma-severa.ru

- <http://ivanickiy-partners.ru>
- <http://www.rbsurgut.ru>
- <http://salair86.ru/>
- <http://домострой86.рф>
- <http://fg-hmao.ru/>
- <http://annoviydom.ru/>
- <http://33metra.pro/>
- <http://com-hmao.com>
- <http://www.g-sn.ru>
- <http://ugra-holding.ru>
- <http://surgut.etaqi.com>
- <http://n3462.ru>
- <http://gerz-surgut.ru/>
- <http://anrits.com/>
- <https://квартиры-домики.рф>
- <http://dom-surgut.ru> и другие аналогичные источники,

а также данных информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

- Knight Frank;
- GVA Sawye;
- Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobytko;
- Prime City Properties;
- Colliers International;
- RWAY и др.

Данный анализ показал, что в представленных аналитических материалах отсутствует информация о динамике (тенденциях) рынка земельных участков и жилой недвижимости в г. Ханты-Мансийск (представлены анализы рынка только квартир и коммерческой (торгово – офисной) недвижимости).

Таким образом, провести анализ динамики изменения цен в ретроспективный период, а соответственно и тенденций, наметившихся в период, предшествующий дате оценки на рынке земельных участков в г. Ханты-Мансийск не представляется возможным.

Рынок земельных участков в г. Ханты-Мансийск характеризуется ограниченным объемом предложений на продажу участков под жилищную, коммерческую и промышленную застройку. Тем не менее, исходя из существующего количества предложений на продажу земельных участков, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Как отмечалось ранее механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий, ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В общем случае, оцениваемый земельный участок может быть отнесен ко второй группе – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов.

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	под жилищное строительство
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск (центральный район)
типовая территориальная в пределах региона	ТЗ № 1
типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1 и ТЗ№2
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 15 условиями локализации.

В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных в Приложении 1 настоящего Отчета ресурсах актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

3.2.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости,

имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – табл. 23. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект анализа 1	земли населенных пунктов	многоэтажное жилищное строительство
Объект анализа 2	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 3	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 4	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 5	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 6	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 7	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 8	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова
Объект анализа 2	г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, 8
Объект анализа 3	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20
Объект анализа 4	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская
Объект анализа 5	г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 93
Объект анализа 6	г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей
Объект анализа 7	г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина
Объект анализа 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 36

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города
Объект анализа 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект анализа 2	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект анализа 3	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект анализа 4	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект анализа 5	ТЗ № 1	ТЗ № 2
Объект анализа 6	ТЗ № 1	ТЗ № 2
Объект анализа 7	ТЗ № 1	ТЗ № 2
Объект анализа 1	ТЗ № 1	ТЗ № 2

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект анализа 1	1 000,0	электричество	нет данных	нет данных
Объект анализа 2	1 000,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет данных	нет данных
Объект анализа 3	798,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет данных	нет данных
Объект анализа 4	600,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций –	нет данных	нет данных

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект анализа 5	600,0	коммуникации рядом) нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет данных	нет данных
Объект анализа 6	600,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет данных	нет данных
Объект анализа 7	667,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет данных	нет данных
Объект анализа 8	800,0	электричество	нет данных	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
все объекты анализа	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 22.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	Дополнительные характеристики
Объект анализа 1	в наличии	нет	нет	наличие ветхого жилья (под снос (разбор))
Объект анализа 2	в наличии	нет	нет	наличие ветхого жилья (под снос (разбор))
Объект анализа 3	в наличии	нет	нет	наличие ветхого жилья (под снос (разбор))
Объект анализа 4	в наличии	нет	нет	наличие ветхого жилья (под снос (разбор))
Объект анализа 5	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 6	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 7	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 8	в наличии	нет	нет	наличие ветхого жилья (под снос (разбор))

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 23.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	10 000 000	10 000
Объект анализа 2	7 500 000	7 500,0
Объект анализа 3	5 200 000	6 516,0
Объект анализа 4	5 850 000	9 750,0
Объект анализа 5	3 100 000	5 167,0
Объект анализа 6	4 000 000	6 667,0
Объект анализа 7	3 450 000	5 172,0
Объект анализа 8	4 900 000	6 125,0
	мин	5 167
	макс	10 000

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
	среднее	7 112
	медиана	6 592
	стандартное отклонение	1 872

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 23, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 5 167 руб./кв. м до 10 000 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 24).

Таблица 24.

Показатель ликвидности	Градация сроков экспозиции				
	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- 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;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

U_1, U_2, \dots, U_n - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	Среднеэтажная жилая застройка и индивидуальное жилищное строительство	под многоэтажную жилую застройку и индивидуальное жилищное строительство	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. Корректировку по данному фактору целесообразно учесть при корректировке на разрешенное использование.
Местоположение:					
- адрес объекта	г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 5, 19 и Шевченко, 11	представлен в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка. Данную корректировку целесообразно учесть при корректировке на местоположение (типовую территориальную зону в пределах города)	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. Корректировку по данному фактору целесообразно учесть при корректировке на местоположение (типовую территориальную зону в пределах города)
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1	представлена в табл. 18	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	10 159,0 810,0 624,0	от 600,0 до 1 000,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- наличие коммуникаций	нет, возможность подключения всех коммуникаций	нет, электричество	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	правильная трапецевидная	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Дополнительные характеристики	требуется снос ветхих строений и участки без строений	требуется снос ветхих строений и участки без строений	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Анализ данных, представленных в табл. 25, показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- типовая зона в пределах города (характеристика местоположения);
- общая площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- дополнительные характеристики (в части сноса ветхих строений).

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- типовая зона в пределах города (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика).

Для трех исследуемых элементов сравнения (ценообразующих фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 20 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 8 ofert. Данное обстоятельство, не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 26, 27.

Таблица 26.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,85	0,84
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,73	0,76	0,75
Земельные участки под офисно – торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,86	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,77	0,80	0,79
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,78	0,82	0,80
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,76
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,86	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,76	0,78	0,77

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 72-74.

Таблица 27.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,81	0,86	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,69	0,76	0,73
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,53	0,71	0,62
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,79	0,87	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,66	0,74	0,70
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,52	0,72	0,62
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,88	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,66	0,75	0,70
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,79	0,87	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,67	0,75	0,71
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,49	0,69	0,59

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидки к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторгование для земельных участков различного назначения представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,3%	19,2%	17,2%
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	9,8%	11,9%	10,8%
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	7,3%	23,9%	15,6%
Земельные участки под коммерческие объекты	11,9%	14,1%	13,0%
Земельные участки производственно-складское назначение	13,4%	15,8%	14,6%

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая)	Производственная и складская недвижимость	Земельные участки
до 250	7%	9%	7%
от 250 до 500	5%	7%	5%
более 500	3%	5%	3%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производственная и складская недвижимость	Земельные участки
до 250	13%	13%	13%	13%
от 250 до 500	13%	13%	13%	13%
более 500	15%	15%	15%	15%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные

участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,3%	12,5%	11,9%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	9,5%	10,8%	10,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,5%	16,3%	15,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,6%	12,2%	11,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	9,9%	9,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,2%	14,5%	13,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,1%	12,6%	11,8%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 253.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для неактивного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 279.

2.4.5. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Земельные участки под пашню	11,3%	14,0%	12,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	12,8%	16,0%	14,4%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	11,7%	14,4%	13,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	14,4%	17,8%	16,1%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Земельные участки под пашню	17,8%	21,0%	19,4%
2. Земельные участки под кормовые угодья	18,8%	23,0%	20,9%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	18,0%	21,5%	19,7%

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	21,6%	26,4%	24,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.4.6. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 23, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Среднее значение по средним городам в ноябре 2018 г.	6,2%	10,1%	7,1%	11,2%	7,1%	11,0%	8,8%	11,8%	12,7%

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 23, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.7. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2019 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Среднее значение по средним городам в марте 2019 г.	6,08%	9,42%	6,70%	10,83%	6,80%	10,67%	8,30%	11,67%	12,58%

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2019 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,79	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,51	0,47	0,54
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
промышленностью				
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,49	0,46	0,52
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,48	0,44	0,51
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,78	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,70	0,66	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,50	0,46	0,55

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 81.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	T3 № 2	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	T3 № 3	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	T3 № 4	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	T3 № 5	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	T3 № 6	0,80	0,76	0,84
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	T3 № 2	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	T3 № 3	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	T3 № 4	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	T3 № 5	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	T3 № 6	0,74	0,71	0,77
Земельные участки под жилую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных	T3 № 1	1,00	1,00	1,00

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
административных районах города)				
Центры административных районов, зоны точечной застройки	T3 № 2	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	T3 № 3	0,81	0,79	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	T3 № 4	0,76	0,74	0,78
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	T3 № 5	0,63	0,60	0,66
Районы крупных автомагистралей города	T3 № 6	0,69	0,66	0,72

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 189-190.

2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Данные об отношении цен земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	0,84	0,80	0,88
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	0,73	0,67	0,78
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	0,62	0,56	0,68
Земельные участки под кормовые угодья			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	0,78	0,70	0,86
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	0,72	0,66	0,77
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	0,61	0,55	0,68
Земельные участки под многолетние насаждения			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	0,85	0,81	0,90
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	0,74	0,68	0,79
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	0,61	0,54	0,68
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	0,80	0,73	0,86
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	0,69	0,63	0,76
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	0,57	0,50	0,64

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; категория земель; вид разрешенного использования; рельеф объекта; форма объекта.

Общая площадь объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год;

- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 40-47.

Таблица 40.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта аналога, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 101.

Таблица 41.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-3	>3
<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
0,5-1	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
1-3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 101.

Таблица 42.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство (МЖС), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 102.

Таблица 43.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
3 000 – 6 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
>10 000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 102.

Таблица 44.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под пашни

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	<10	10-30	30-100	100-1 000	>=1 000
<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
100-1 000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
>=1 000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 45.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под кормовые угодья

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га		
	<10	10-30	>=30
<10	1,00	1,11	1,21
10-30	0,90	1,00	1,09
>=30	0,83	0,92	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 46.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под многолетние насаждения

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га		
	<0,5	0,5-5	>=5
<0,5	1,00	1,16	1,23
0,5-5	0,86	1,00	1,05
>=5	0,81	0,95	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 47.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков, классифицируемых как залежь

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<10	10-30	30-100	>=100
<10	1,00	1,10	1,29	1,36
10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
>=100	0,73	0,80	0,94	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

В табл. 48-53 приведены корректирующие коэффициенты, полученные в результате **экспертного опроса**, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 48.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под индустриальную застройку)

Наличие коммуникаций	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,24

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,13	1,19	1,16

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 163.

Таблица 49.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под офисно-торговую застройку)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,21	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,26	1,22
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,23	1,19

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 163.

Таблица 50.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство (МЖС))

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,27	1,22
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,29	1,23
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,25	1,19

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 164.

Таблица 51.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС))

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,25	1,20
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,28	1,23
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,25	1,19

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 164.

Таблица 52.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под объекты рекреации)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,13	1,19	1,16

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,28	1,23
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,22	1,18

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 165.

Таблица 53.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под объекты придорожного сервиса)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,21	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,24	1,20
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,12	1,18	1,15

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 165.

В табл. 54 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с **учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.**

Таблица 54.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах (с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках)

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-14%	-14%	-9%	-25%	-21%	-21%	-32%
Э	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
Г	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-5%	-6%	0%	-18%	-14%	-14%	-25%
Э, Г	34%	16%	16%	22%	0%	5%	5%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	27%	27%	34%	10%	16%	16%	0%
Земельные участки под офисно-торговую застройку								
отсутствуют	0%	-13%	-13%	-10%	-24%	-21%	-21%	-32%
Э	15%	0%	-1%	3%	-13%	-9%	-10%	-21%
Г	15%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-3%	-4%	0%	-16%	-12%	-13%	-24%
Э, Г	32%	15%	15%	19%	0%	4%	3%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	14%	-4%	0%	-1%	-13%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	11%	15%	-3%	1%	0%	-12%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	42%	27%	27%	32%	11%	15%	14%	0%

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под МЖС								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%
Земельные участки под ИЖС								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-9%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-9%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	5%	-13%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-5%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	5%	4%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	15%	-5%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	10%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	46%	28%	27%	33%	10%	16%	15%	0%
Земельные участки под объекты рекреации								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	14%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса								
отсутствуют	0%	-14%	-14%	-8%	-25%	-21%	-21%	-33%
Э	16%	0%	0%	6%	-14%	-8%	-8%	-21%
Г	16%	0%	0%	6%	-14%	-8%	-8%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	9%	-6%	-6%	0%	-19%	-14%	-14%	-27%
Э, Г	34%	16%	16%	23%	0%	6%	6%	-8%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	9%	9%	16%	-6%	0%	0%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	9%	9%	16%	-6%	0%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	27%	27%	34%	9%	16%	16%	0%

Примечание: Э – электроэнергия; Г – газоснабжение; В – водоснабжение; К – канализация; Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 183-185.

Категория земель.

В общем случае фактор категории земель оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов.

Вид разрешенного использования (ВРИ).

В общем случае фактор ВРИ оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбраны в качестве объектов-аналогов.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 55-57.

Таблица 55.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа (для земельных участков под индустриальную застройку), усредненные данные по России

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,24	1,30	1,25

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 155.

Таблица 56.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа (для земельных участков под объекты рекреации), усредненные данные по России

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,21	1,26	1,23

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 155.

Таблица 57.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа (для земельных участков под пашни)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков со слабым уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,88	0,93	0,91
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,78	0,86	0,82
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,69	0,78	0,74

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Форма объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от формы (конфигурации), представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене аналогичных участков со слабым уклоном к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,24	1,50	1,37
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене аналогичных участков со слабым уклоном к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,16	1,41	1,29

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: наличие подъездных дорог; близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков; близость к объектам, нарушающим экологию местности.

Наличие подъездных дорог

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия подъездных дорог к земельным участкам на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам (для земельных участков под индустриальную застройку)

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,20	1,24	1,22

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 238.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Для земельных участков под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,27	1,24
Для земельных участков под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,28	1,26

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 247.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Для земельных участков под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	0,74	0,77	0,76
Для земельных участков под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	0,74	0,77	0,76

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 252.

Такие характеристики, как ставки доходности и сроки окупаемости при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных оцениваемому.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

1. Динамика рынка. Анализ открытых источников информации показал, что в представленных аналитических материалах отсутствует информация о динамике (тенденциях) рынка земельных участков в г. Ханты-Мансийск (представлены анализы рынка только для жилой и коммерческой (торгово – офисной) недвижимости).

Таким образом, провести анализ динамики изменения цен в ретроспективный период, а соответственно и тенденций, наметившихся в период, предшествующий дате оценки на рынке земельных участков в г. Ханты-Мансийск не представляется возможным.

Рынок земельных участков в г. Ханты-Мансийск характеризуется ограниченным объемом предложений на продажу участков под жилищную, коммерческую и промышленную застройку. Тем не менее, исходя из существующего количества предложений на продажу земельных участков, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный.

2. Спрос и предложение. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 4 месяцев.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для застроенной территории, по мнению Оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

Согласно данным Заказчика, на оцениваемых земельных участках (после сноса существующих строений) будет реализован инвестиционный проект по жилищному строительству.

Соответственно, т.к. на одном из оцениваемых земельном участке имеется жилой дом, который подлежат расселению и сносу, т.е. оцениваемый земельный участок должен быть приведен в состояние «свободный от застройки».

Соответственно, в настоящем отчете рассматривался только вариант использования земли как незастроенной.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

При рассмотрении возможной застройки оцениваемых земельных участков анализ проводится с учетом того, что данные участки свободны от какой-либо застройки (т.е. не застроены).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельных участков, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на них физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятиям «среднеэтажная жилая застройка, для объектов жилой застройки и для индивидуального жилищного строительства».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию « среднеэтажная жилая застройка, для объектов жилой застройки и для индивидуального жилищного строительства».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самих земельных участков.

Правомочность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **среднеэтажная жилая застройка, для объектов жилой застройки и для индивидуального жилищного строительства**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий и сооружений) не относящихся к понятию «жилая застройка», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях строительства объектов, относящихся к понятию «жилая застройка», то, соответственно, и финансовая оправданность

и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках строительства среднеэтажного и индивидуального жилищного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 62.

Таблица 62.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования		
	Деятельность, связанная со строительством среднеэтажного жилого дома (для земельного участка, кадастровый номер: 86:12:0101072:257)	Деятельность, связанная со строительством индивидуального жилого дома (для земельных участков, кадастровый номер: 86:12:0101059:5 и 86:12:0101059:10)	Деятельность, не связанная с жилищным строительством
Физическая осуществимость	+	+	+
Законодательная разрешенность	+	+	-
Финансовая оправданность	+	+	-
Максимальная эффективность	+	+	-
Итого	4	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено следующее:

- наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, кадастровый номер: 86:12:0101072:257 является его использование в текущем состоянии (участок, предназначенный для среднеэтажной жилой застройки (МЖС));

- наиболее эффективным вариантом использования земельных участков, кадастровый номер: 86:12:0101059:5 и 86:12:0101059:10 является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенный для жилой застройки (ИЖС)).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание подходов и методов оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р;
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ;
- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;

- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (C_{ec}^i + \sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)) * K_i,$$

где:

C_{ec}^i - стоимость единицы сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

U_1, U_2, \dots, U_n - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две

основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

2. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

5.4. Общее описание методов оценки недвижимости

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.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки рыночной стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2 , 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустрашимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустрашимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;

- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены

сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не

относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.5. Согласование результатов оценки

На заключительном этапе проводится обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости. При этом значимость (вес) оценки стоимости, полученной в рамках каждого из подходов (методов), определяется на основе преимуществ и недостатков того или иного подхода (метода) и его возможности наиболее точно отражать реальную стоимость объекта оценки.

Согласование результатов оценки для недвижимости

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

5.6. Выбор и обоснование подходов и методов оценки

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования сравнительного и доходного подходов и методов оценки в рамках каждого из указанных подходов для оцениваемых земельных участков, представлен в табл. 63.

Таблица 63.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный подход используется, в рамках сравнительного подхода
Метод корректировок	В открытых источниках информации имеется информация об офертах к продаже земельных участков под жилищное строительство. Данное обстоятельство создает предпосылки для использования данного метода.	Метод использовать целесообразно	используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части определения отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	В результате проведенного анализа возможности использования аппарата корреляционно-регрессионного анализа, определено, что количества объектов анализа не достаточно для построения модели. По данной причине метод регрессионного	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод выделения	анализа при проведении настоящей оценки не использовался. Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод выделения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод распределения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщиков норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода. Кроме того, в рамках настоящего отчета Оценщик принял решение определять стоимость объекта (объектов) оценки сравнительным подходом, т.к., по мнению Оценщика, сравнительный подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта (объектов).	Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках отсутствует информация об аренде земельных участков, аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельных участков улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщиков норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода. Кроме того, в рамках настоящего отчета Оценщик принял решение определять стоимость объекта (объектов) оценки сравнительным подходом, т.к., по мнению Оценщика, сравнительный подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта (объектов).	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости земельных участков используется сравнительный подход, в рамках которого используются качественные методы оценки (метод экспертных оценок) и метод корректировок.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемого здания (жилого дома) представлен в табл. 64.

Таблица 64.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемого здания

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	Существующая информационная и справочная база сборников УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства) позволяет рассчитать стоимость строительства оцениваемого здания.	Метод использовать целесообразно	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод укрупненных элементных показателей стоимости) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	Затратный подход используется, в рамках затратного подхода используется метод сравнительной единицы.
Метод единичных расценок	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	сравнительной единицы, то данный метод (метод единичных расценок) при проведении настоящей оценки не использовался.		
	Сравнительный подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	Ввиду того, что оцениваемое улучшение (жилой дом) подлежит сносу, то методы сравнительного подхода не использовались.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный подход не используется.
Метод корректировок		Метод использовать не целесообразно	
Метод регрессионного анализа		Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод дисконтирования денежных потоков	Ввиду того, что оцениваемое улучшение (жилой дом) подлежит сносу, то методы доходного подхода не использовались.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод прямой капитализации		Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценка.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости жилого дома, используется затратный подход, в рамках которого используется метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)..

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным подходом

6.1.1. Общие положения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

6.1.2. Расчет стоимости земельных участков методом корректировок

В настоящем Отчете расчет стоимости оцениваемых земельных участков проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным подходом.

Выбор объектов аналогов

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектами оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

1. Расчет стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, общей площадью 10 159 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101072:257, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Доронина, 19

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Для отбора объектов-аналогов использовал данные по местоположению и виду разрешенного использования (ВРИ). Использовались объекты анализа максимально приближенные к оцениваемому объекту, т.е. земельный участки в городе Ханты-Мансийск расположенные в центре, а именно в районе улиц Пионерская, Мира, Чехова, Патриса Лумумбы, Шевченко, Ленина и их пересечение Доронина, Островского, Лопарева, Маяковского, Калинина.

Результаты выбора объектов-аналогов для дальнейших расчетов представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Адрес объекта	Площадь объекта, кв. м	Категория земель	ВРИ	Коммуникации	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м	Примечание
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова	1 000,0	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома	электричество	10 000 000	10 000	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, 8	1 000,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	7 500 000	7 500,0	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20	798,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	5 200 000	6 516,0	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская	600,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	5 850 000	9 750,0	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;

- форма объекта.
9. Экономические характеристики:
- уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
- наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 66.

Таблица 66.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование						
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	среднеэтажная жилая застройка	под многоэтажное жилищное строительство	под индивидуальное жилищное строительство	под индивидуальное жилищное строительство	под индивидуальное жилищное строительство	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:						
- адрес объекта	г. Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Доронина, 19	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова	г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская	Отличия не существенные, корректировка не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:						
- площадь, кв. м	10 159,0	1 000,0	1 000,0	798,0	600,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная)	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется
Экономические характеристики						
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики						
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Дополнительные характеристики	нет	требуется снос ветхих строений	Отличия существенные, вводится поправка на необходимость и сноса ветхих строений			

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 66, показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- поправку на общую площадь (физическая характеристика);
- поправку на наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- поправку на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений).

Описание проведенных корректировок

Поправка на дополнительные характеристики.

Так как на оцениваемом земельном участке отсутствуют строения (участок очищен от строений), необходимо введение соответствующей поправки для объектов-аналогов, т.к. на них расположены строения, состояние которых определено как ветхое, т.е. подлежащих сносу в целях проведения нового строительства.

Данная поправка определена на основе данных по расходам на снос ветхих домов в г. Ханты-Мансийск. Оценщиком на основе открыто опубликованной информации и в сети интернет выявлены данные тендерам на проведение работ по сносу (разбору) ветхих домов в г. Ханты-Мансийск, опубликованные ниже:

<http://rostender.info/region/hanty-mansijskij-avtonomnyj-okrug--yugra-avtonomnyj-okrug/hanty-mansijsk/38543618-tender-vypolnenie-rabot-po-snosu-vethogo-tilogo-doma-36-po-ulice-naberejnaya-v-g-hanty>



<http://rostender.info/region/hanty-mansijskij-avtonomnyi-okrug---yugra-avtonomnyi-okrug/hanty-mansijsk/38537654-tender-vypolnenie-rabot-po-snosu-vethogo-jilogo-doma-2-po-ulice-sutormina-v-g-hanty>



<http://rostender.info/region/hanty-mansijskij-avtonomnyi-okrug---yugra-avtonomnyi-okrug/hanty-mansijsk/38537430-tender-vypolnenie-rabot-po-snosu-vethogo-jilogo-doma-11-po-pereulku-rabochij-v-g-hanty>



На основе выше представленной информации Оценщиком определено среднее значение стоимости работ по сносу (разбору) ветхих домов в г. Ханты-Мансийск, которое составляет 320 517 руб.

На основе среднего значения стоимости работ по сносу (разбору) ветхих домов в г. Ханты-Мансийск, определена поправка на дополнительные характеристики на 1 кв.м. земельного участка (см. ниже):

Наименование параметра	Значение параметра			
	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Среднее значение стоимости работ по сносу (разбору) ветхих домов в г. Ханты-Мансийск, 320 517 руб.	320 517	320 517	320 517	320 517
Площадь земельного участка, кв.м.	1 000,0	1 000,0	798,0	600,0
Значение поправки на дополнительные характеристики, руб./кв.м.	321	321	402	534

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

Оцениваемый земельный участок по данным, представленным в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр. 45 относится к ВРИ 1 – земельные участки под МЖС.

К земельным участкам под МЖС относятся земельные участки со следующими основными видами разрешенного использования (ВРИ):

- земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов;
- земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов;
- земельные участки общежитий;

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,3%	12,5%	11,9%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	9,5%	10,8%	10,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,5%	16,3%	15,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,6%	12,2%	11,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	9,9%	9,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,2%	14,5%	13,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,1%	12,6%	11,8%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 253.

В рамках настоящего Отчета, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению при продаже земельных участков под МЖС на активном рынке в размере (минус) 11,4%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

В рамках настоящего отчета поправка на уторгование для земельных участков рассматривалась для активного рынка, так как в результате проведенного Оценщиком анализа, установлено, что на дату проведения оценки в открытом доступе имеется информация о нескольких предложениях на продажу земельных участков, которые используются в качестве объектов-аналогов. Таким образом, Оценщик сделал вывод о том, что рынок продажи земельных участков, аналогичных оцениваемым участкам, для определения значения данной поправки, можно классифицировать, как активный.

Поправка на вид использования (в части поправки на разрешенное использование объекта).

Вид разрешенного использования земельного участка оказывает влияние на стоимость земельного участка и определяет, какой вид улучшений (недвижимости) законодательно разрешено строить на данном земельном участке.

Оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка, которое можно классифицировать как «МЖС», в то время, как среди объектов-аналогов есть участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

При проведении настоящей оценки, поправка на вид использования (в части поправки на разрешенное использование объекта) определена методом попарного сравнения.

В качестве объектов-аналогов, используемых для расчета поправки на вид использования (в части поправки на разрешенное использование объекта), приняты объект-аналог № 1 (МЖС) и объект-аналог № 2 (ИЖС), т.к. данные участки сопоставимы по площади и имеют наиболее близкое расположение друг к другу.

Объект-аналог № 1 (МЖС) имеет отличие относительно объекта-аналога № 2 (ИЖС) в части коммуникаций. Данный факт требуется учесть при парном сравнении участков.

Исходные данные для определения поправки на вид использования (в части поправки на разрешенное использование объекта) методом попарного сравнения, представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Исходные данные для определения поправки на вид использования (в части поправки на разрешенное использование объекта) методом попарного сравнения

Объект-аналог	Характеристика объекта			
	Площадь, кв.м.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Поправка на коммуникации, %	Удельная цена после уторгования, руб./кв. м
Объект 1	1 000	10 000	-13	8 700
Объект 2	1 000	7 500	0	7 500

Источник: 1. Анализ Оценщика.

На основе полученного массива данных была определена поправка на вид использования (в части поправки на разрешенное использование объекта) методом попарного сравнения, для объектов-аналогов для индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

Значение данной поправки составит:

$$P_{ВРИ} = \frac{8\,700}{7\,500} - 1 * 100\% = 16\%$$

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Результаты расчета поправки на вид использования (в части поправки на разрешенное использование объекта) для объектов-аналогов

Наименование параметра	Значение параметра				
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Значение поправки, %		0	16	16	16

Источник: 1. Анализ и расчет Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта).

Как отмечалось ранее, фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь земельных участков. Значения величины поправки, на площадь, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство (МЖС), т.к. в результате предыдущей корректировки все объекты-аналоги стали относиться к земельным участкам по МЖС, приведены в табл. 70.

Таблица 70.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство (МЖС)

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 253.

Таким образом, при проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице.

Значение поправки на площадь объекта определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента матрицы, представленной в табл. 69.

Результаты расчета поправки на различие площадей оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Результаты расчета поправки на различие площадей объектов

Наименование параметра	Значение параметра				
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая площадь, кв. м	10 159,0	1 000,0	1 000,0	798,0	600,0
Общая площадь, га	1,0159	0,1	0,1	0,0798	0,06
Поправка на площадь объекта, %		-10	-10	-10	-10

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на наличие коммуникаций).

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

В предложениях по продаже объектов (земельных участков) среди основных коммуникаций обычно выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация.

Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на наличие коммуникаций на земельных участках. Значения величины поправки, на наличие коммуникаций, для земельных участков, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные

права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год, для земельных участков под МЖС, приведены в табл. 72, 73.

Таблица 72.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под МЖС)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,27	1,22
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,29	1,23
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,25	1,19

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 164.

Таблица 73.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах (с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках)

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под МЖС								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%

Примечание: Э – электроэнергия; Г – газоснабжение; В – водоснабжение; К – канализация; Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи.
Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 184.

В рамках настоящего отчета, значение поправки на наличие коммуникаций, определялось на основе данных, представленных в табл. 73, так как значения поправок, представленные в табл. 73, получены с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках, т.е. использовались различные источники информации.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций у оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов представлены в табл. 74.

Таблица 74.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций у оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Наименование параметра	Значение параметра				
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Наличие коммуникаций	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)
Обозначение наличия коммуникаций	отсутствуют	Э	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправка на наличие коммуникаций, %		-13	0	0	0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 75.

Таблица 75.

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, кв. м	1 000,0	1 000,0	798,0	600,0
Цена предложения, руб.	10 000 000	7 500 000	5 200 000	5 850 000
Удельная цена, руб./кв. м	10 000	7 500	6 516	9 750
Поправка на дополнительные характеристики (затраты на снос (разбор) ветхих строений), руб./кв. м	321	321	402	534
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	10 321	7 821	6 918	10 284
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %	-11,4	-11,4	-11,4	-11,4
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	9 144	6 929	6 129	9 112
Поправка на разрешенное использование объекта, %	0	16	16	16
Скорректированная цена, руб./кв.м.	9 144	8 038	7 110	10 570
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта), %	-10	-10	-10	-10
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	8 230	7 234	6 399	9 513
Поправка на физические характеристики (в части наличия коммуникаций), %	-13	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	7 160	7 234	6 399	9 513

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения цены единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придают в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 76.

Таблица 76.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удельная цена предложения, руб./кв. м	10 000	7 500	6 516	9 750
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	7 160	7 234	6 399	9 513
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	2 840	266	117	237
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 460			
Веса	0,05973	0,30771	0,32206	0,3105
Средневзвешенная удельная цена с учетом округлений, руб./кв. м,	7 670			

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, рассчитанное значение удельной стоимости оцениваемого земельного, с учетом округлений, составляет 7 670 руб./кв. м.

Стоимость оцениваемого земельного участка, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{3У} = C_{3У_{удел}} * S_{3У},$$

где:

$C_{3У}$ - стоимость земельного участка, руб.;

$C_{3У_{удел}}$ - рассчитанное значение удельной стоимости земельного участка, руб./кв. м;

$S_{3У}$ - площадь земельного участка, кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, полученной на основе использования сравнительного подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 77.

Таблица 77.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, полученной на основе использования сравнительного подхода, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	86:12:0101072:257	10 159	7 670	77 920 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

2. Расчет стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общей площадью 810 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:5, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 5
Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Для отбора объектов-аналогов использовал данные по местоположению и виду разрешенного использования (ВРИ). Использовались объекты анализа максимально приближенные к оцениваемому объекту, т.е. земельный участки в городе Ханты-Мансийск расположенные в центре, а именно в районе улиц Пионерская, Мира, Чехова, Патриса Лумумбы, Шевченко, Ленина и их пересечение Доронина, Островского, Лопарева, Маяковского, Калинина.

Результаты выбора объектов-аналогов для дальнейших расчетов представлены в табл. 78.

Таблица 78.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Адрес объекта	Площадь объекта, кв. м	Категория земель	ВРИ	Коммуникации	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м	Примечание
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, 8	1 000,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	7 500 000	7 500,0	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20	798,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	5 200 000	6 516,0	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская	600,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	5 850 000	9 750,0	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{3У}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 79.

Таблица 79.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов					
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование					
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для объектов жилой застройки	под индивидуальное жилищное строительство	под индивидуальное жилищное строительство	под индивидуальное жилищное строительство	Отличия не существенные, корректировка не требуется
Местоположение:					
- адрес объекта	г. Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-	г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская	Отличия не существенные, корректировка не требуется.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
	Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Доронина, 5				
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	810,0	1 000,0	798,0	600,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная)	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Дополнительные характеристики	нет	требуется снос ветхих строений	требуется снос ветхих строений	требуется снос ветхих строений	Отличия существенные, вводится поправка на необходимость и сноса ветхих строений

Источник: 1. Анализ Оценка.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 79, показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на общую площадь (физическая характеристика);
- поправку на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений).

Описание проведенных корректировок

Поправка на дополнительные характеристики.

Так как на оцениваемом земельном участке отсутствуют строения (участок очищен от строений), необходимо введение соответствующей поправки для объектов-аналогов, т.к. на них расположены строения, состояние которых определено как ветхое, т.е. подлежащих сносу в целях проведения нового строительства.

Данная поправка определена на основе данных по расходам на снос ветхих домов в г. Ханты-Мансийск. Оценщиком на основе открыто опубликованной информации и в сети интернет выявлены данные тендерам на проведение работ по сносу (разбору) ветхих домов в г. Ханты-Мансийск, опубликованные ниже:

<http://rostender.info/region/hanty-mansijskii-avtonomnyi-okrug---yugra-avtonomnyi-okrug/hanty-mansijsk/38543618-tender-vypolnenie-rabot-po-snosu-vethogo-jilogo-doma-36-po-ulice-naberejnaya-v-g-hanty>



<http://rostender.info/region/hanty-mansijskij-avtonomnyj-okrug---yugra-avtonomnyj-okrug/hanty-mansijsk/38537654-tender-vypolnenie-rabot-po-snosu-vethogo-jilogo-doma-2-po-ulice-sutormina-v-g-hanty>



<http://rostender.info/region/hanty-mansijskij-avtonomnyj-okrug---yugra-avtonomnyj-okrug/hanty-mansijsk/38537430-tender-vypolnenie-rabot-po-snosu-vethogo-jilogo-doma-1-1-po-pereulku-rabochij-v-g-hanty>



На основе выше представленной информации Оценщиком определено среднее значение стоимости работ по сносу (разбору) ветхих домов в г. Ханты-Мансийск, которое составляет 320 517 руб.

На основе среднего значения стоимости работ по сносу (разбору) ветхих домов в г. Ханты-Мансийск, определена поправка на дополнительные характеристики на 1 кв.м. земельного участка (см. ниже):

Наименование параметра	Значение параметра		
	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Среднее значение стоимости работ по сносу (разбору) ветхих домов в г. Ханты-Мансийск, 320 517 руб.	320 517	320 517	320 517
Площадь земельного участка, кв.м.	1 000,0	798,0	600,0
Значение поправки на дополнительные характеристики, руб./кв.м.	321	402	534

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению

оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 80.

Таблица 80.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,3%	12,5%	11,9%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	9,5%	10,8%	10,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,5%	16,3%	15,4%
4.1. Земельные участки под ИЖС	10,6%	12,2%	11,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	9,9%	9,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,2%	14,5%	13,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,1%	12,6%	11,8%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 253.

В рамках настоящего Отчета, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению при продаже земельных участков под ИЖС на активном рынке в размере (минус) 9,3%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

В рамках настоящего отчета поправка на уторгование для земельных участков рассматривалась для активного рынка, так как в результате проведенного Оценщиком анализа, установлено, что на дату проведения оценки в открытом доступе имеется информация о нескольких предложениях на продажу земельных участков, которые используются в качестве объектов-аналогов. Таким образом, Оценщик сделал вывод о том, что рынок продажи земельных участков, аналогичных оцениваемым участкам, для определения значения данной поправки, можно классифицировать, как активный.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта).

Как отмечалось ранее, фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости.

На основе данных об удельных стоимостях объектов-аналогов с учетом поправок на дополнительные характеристики и на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) был проведен анализ степени влияния ценообразующего фактора (характеристики) «Площадь» на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 81.

Таблица 81.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Площадь	-0,70

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что для ценообразующего фактора (характеристики) «Площадь» отмечается умеренно высокое значение корреляционной зависимости (-0,70).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель расчета поправки на площадь, представлены в табл. 82.

Таблица 82.

**Исходные данные для формирования математической зависимости,
описывающей модель расчета поправки на «Площадь»**

Объект-аналог	Характеристика объекта					
	Площадь, кв.м.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Поправка на дополнительные характеристики, руб./кв.м.	Удельная цена после у поправка на дополнительные характеристики, руб./кв. м	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Удельная цена после уторгования, руб./кв. м
Объект 1	1 000,0	7 500	321	7 821	-9,3	7 094
Объект 2	798,0	6 516	402	6 918	-9,3	6 275
Объект 3	600,0	9 750	534	10 284	-9,3	9 328

Источник: 1. Анализ Оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована логарифмическая модель изменения удельной стоимости (цены) земельных участков, выбранных в качестве объектов-аналогов, от ценобразующего фактора (характеристики) «Площадь».

Модель, имеет следующий вид:

$$C_{уд.} = -4\,646,7 * \ln(S) + 38\,523,$$

где:

S - площадь объекта, кв.м.

Полученная зависимость (модель) имеет умеренный коэффициент детерминации (0,57). Данную модель целесообразно использовать для расчета поправки на «Площадь».

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П_{пл} = \left(\frac{-4\,646,7 * \ln(S_{ОО}) + 38\,523}{-4\,646,7 * \ln(S_{ОА}) + 38\,523} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$S_{ОО}$ - площадь объекта оценки, кв.м.;

$S_{ОА}$ - площадь объекта-аналога, кв.м.

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, представлены в табл. 83.

Таблица 83.

Результаты расчета поправки на площадь для объектов-аналогов

Наименование параметра	Значение параметра			
	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, кв.м.	810,0	1 000,0	798,0	600,0
Значение поправки, %		15,2	-0,9	-15,8

Источник: 1. Анализ и расчет Оценщика.

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 84.

Таблица 84.

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, кв. м	1 000,0	798,0	600,0
Цена предложения, руб.	7 500 000	5 200 000	5 850 000
Удельная цена, руб./кв. м	7 500	6 516	9 750
Поправка на дополнительные характеристики (затраты на снос (разбор) ветхих строений), руб./кв. м	321	402	534
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	7 821	6 918	10 284
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %	-9,3	-9,3	-9,3
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	7 094	6 275	9 328
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта), %	15,2	-0,9	-15,8
Скорректированная цена, руб./кв.м.	8 172	6 219	7 854

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения цены единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 85.

Таблица 85.

**Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости
для оцениваемого земельного участка**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удельная цена предложения, руб./кв. м	7 500	6 516	9 750
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	8 172	6 219	7 854
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	672	297	1 896
Суммарное отклонение, руб./кв. м	2 865		
Веса	0,38272	0,44817	0,16911
Средневзвешенная удельная цена с учетом округлений, руб./кв. м,	7 240		

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, рассчитанное значение удельной стоимости оцениваемого земельного, с учетом округлений, составляет 7 240 руб./кв. м.

Стоимость оцениваемого земельного участка, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{ЗУ} = C_{ЗУ_{удел}} * S_{ЗУ},$$

где:

$C_{ЗУ}$ - стоимость земельного участка, руб.;

$C_{ЗУ_{удел}}$ - рассчитанное значение удельной стоимости земельного участка, руб./кв. м;

$S_{ЗУ}$ - площадь земельного участка, кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, полученной на основе использования сравнительного подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 86.

Таблица 86.

**Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, полученной на основе использования
сравнительного подхода, с учетом округлений**

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	86:12:0101059:5	810	7 240	5 864 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

3. Расчет стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общей площадью 624 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 11

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Для отбора объектов-аналогов использовал данные по местоположению и виду разрешенного использования (ВРИ). Использовались объекты анализа максимально приближенные к оцениваемому объекту, т.е. земельный участки в городе Ханты-Мансийск расположенные в центре, а именно в районе улиц Пионерская, Мира, Чехова, Патриса Лумумбы, Шевченко, Ленина и их пересечение Доронина, Островского, Лопарева, Маяковского, Калинина.

Результаты выбора объектов-аналогов для дальнейших расчетов представлены в табл. 87.

Таблица 87.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Адрес объекта	Площадь объекта, кв. м	Категория земель	ВРИ	Коммуникации	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м	Примечание
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, 8	1 000,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	7 500 000	7 500,0	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20	798,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	5 200 000	6 516,0	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская	600,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	5 850 000	9 750,0	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{3У}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
8. Физические характеристики:

- площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
- уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
- наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 88.

Таблица 88.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов					
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование					
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для индивидуальной жилой застройки	под индивидуальное жилищное строительство	под индивидуальное жилищное строительство	под индивидуальное жилищное строительство	Отличия не существенные, корректировка не требуется
Местоположение:					
- адрес объекта	г. Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 11	г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская	Отличия не существенные, корректировка не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	624,0	1 000,0	798,0	600,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	Отличия существенные, вводится поправка на коммуникации
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная)	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	Отличный нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	есть	есть	есть	есть	Отличный нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Дополнительные характеристики	требуется снос ветхих строений	Отличный нет, корректировка не проводилась.			

Источник: 1. Анализ Оценка.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 88, показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на общую площадь (физическая характеристика);
- поправку на коммуникации (физическая характеристика).

Описание проведенных корректировок

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 89.

Таблица 89.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,3%	12,5%	11,9%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	9,5%	10,8%	10,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,5%	16,3%	15,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,6%	12,2%	11,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	9,9%	9,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,2%	14,5%	13,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,1%	12,6%	11,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 253.

В рамках настоящего Отчета, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению при продаже земельных участков под ИЖС на активном рынке в размере (минус) 9,3%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

В рамках настоящего отчета поправка на уторгование для земельных участков рассматривалась для активного рынка, так как в результате проведенного Оценщиком анализа, установлено, что на дату проведения оценки в открытом доступе имеется информация о нескольких предложениях на продажу земельных участков, которые используются в качестве объектов-аналогов. Таким образом, Оценщик сделал вывод о том, что рынок продажи земельных участков, аналогичных оцениваемым участкам, для определения значения данной поправки, можно классифицировать, как активный.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта).

Как отмечалось ранее, фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости.

На основе данных об удельных стоимостях объектов-аналогов с учетом поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) был проведен анализ степени влияния ценообразующего фактора (характеристики) «Площадь» на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 90.

Таблица 90.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Площадь	-0,674

Источник: 1. Анализ Оценка.

Анализ полученных данных показывает, что для ценообразующего фактора (характеристики) «Площадь» отмечается умеренно высокое значение корреляционной зависимости (-0,674).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель расчета поправки на площадь, представлены в табл. 91.

Таблица 91.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель расчета поправки на «Площадь»

Объект-аналог	Характеристика объекта			
	Площадь, кв.м.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Удельная цена после уторгования, руб./кв. м
Объект 1	1 000,0	7 500	-9,3	6 803
Объект 2	798,0	6 516	-9,3	5 910
Объект 3	600,0	9 750	-9,3	8 843

Источник: 1. Анализ Оценка.

На основе полученного массива данных была сформирована логарифмическая модель изменения удельной стоимости (цены) земельных участков, выбранных в качестве объектов-аналогов, от ценообразующего фактора (характеристики) «Площадь».

Модель, имеет следующий вид:

$$C_{уд.} = -4\,265,2 * \ln(S) + 35\,601,$$

где:

S - площадь объекта, кв.м.

Полученная зависимость (модель) имеет умеренный коэффициент детерминации (0,53). Данную модель целесообразно использовать для расчета поправки на «Площадь».

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П_{пл} = \left(\frac{-4\,265,2 * \ln(S_{ОО}) + 35\,601}{-4\,265,2 * \ln(S_{ОА}) + 35\,601} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$S_{ОО}$ - площадь объекта оценки, кв.м.;

$S_{ОА}$ - площадь объекта-аналога, кв.м.

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, представлены в табл. 92.

Таблица 92.

Результаты расчета поправки на площадь для объектов-аналогов

Наименование параметра	Значение параметра			
	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, кв.м.	624,0	1 000,0	798,0	600,0

Наименование параметра	Значение параметра			
	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Значение поправки, %		32,8	14,8	-2

Источник: 1. Анализ и расчет Оценка.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на наличие коммуникаций)

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. В предложениях по продаже объектов (земельных участков) среди основных коммуникаций обычно выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на наличие коммуникаций на земельных участках. Значения величины поправки, на наличие коммуникаций, для земельных участков, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, для земельных участков под МЖС, приведены в табл. 93, 94.

Таблица 93.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под МЖС)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,27	1,22
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,29	1,23
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,25	1,19

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 164.

Таблица 94.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах (с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках)

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под МЖС								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%

Примечание: Э – электроэнергия; Г – газоснабжение; В – водоснабжение; К – канализация; Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 184.

В рамках настоящего отчета, значение поправки на наличие коммуникаций, определялось на основе данных, представленных в табл. 93, так как значения поправок, представленные в табл. 93, получены с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках, т.е. использовались различные источники информации.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций у оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов представлены в табл. 95.

Таблица 95.

**Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций
у оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов**

Наименование параметра	Значение параметра			
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Наличие коммуникаций	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)
Обозначение наличия коммуникаций	Э	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправка на наличие коммуникаций, %		15	15	15

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 96.

Таблица 96.

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, кв. м	1 000,0	798,0	600,0
Цена предложения, руб.	7 500 000	5 200 000	5 850 000
Удельная цена, руб./кв. м	7 500	6 516	9 750
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %	-9,3	-9,3	-9,3
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	6 803	5 910	8 843
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта), %	32,8	14,8	-2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	9 034	6 785	8 666
Поправка на физические характеристики (в части поправки на коммуникации), %	15,0	15,0	15,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	10 389	7 803	9 966

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения цены единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 97.

Таблица 97.

**Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости
для оцениваемого земельного участка**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удельная цена предложения, руб./кв. м	7 500	6 516	9 750
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	10 389	7 803	9 966
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	2 889	1 287	216

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Суммарное отклонение, руб./кв. м	4 392		
Вес	0,17111	0,35348	0,47541
Средневзвешенная удельная цена с учетом округлений, руб./кв. м,	9 270		

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, рассчитанное значение удельной стоимости оцениваемого земельного, с учетом округлений, составляет 9 270 руб./кв. м.

Стоимость оцениваемого земельного участка, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{3У} = C_{3У_{удел}} * S_{3У},$$

где:

$C_{3У}$ - стоимость земельного участка, руб.;

$C_{3У_{удел}}$ - рассчитанное значение удельной стоимости земельного участка, руб./кв. м;

$S_{3У}$ - площадь земельного участка, кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, полученной на основе использования сравнительного подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 98.

Таблица 98.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, полученной на основе использования сравнительного подхода

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	86:12:0101059:10	624	9 270	5 784 480

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Необходимо отметить, что на оцениваемом земельном участке расположен ветхий жилой дом, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 11. Стоимость данного дома необходимо исключить из итоговой стоимости указанного земельного участка.

Стоимость жилого дома, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 11, определена в подразделе 6.2 и составляет 8 830 руб. с учетом НДС.

Таким образом, итоговая величина стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общей площадью 624 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 11, рассчитанная с использованием сравнительного подхода составит:

$$5 784 480 - 8 770 = 5 775 710 \text{ руб.}$$

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход использовался для определения стоимости жилого дома, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 11.

При проведении настоящей оценки для определения стоимости затрат на замещение оцениваемого здания (жилого дома), использовался метод сравнительной единицы. Основная расчетная зависимость, реализующая данный метод имеет следующий вид:

$$C_{об} = (C_{ед} + \sum_{j=1}^m C_j) * V(S, L) * \prod_{i=1}^n K_i,$$

где:

$C_{ед}$ – удельная стоимость затрат на замещение объекта-аналога;

$V(S, L)$ – количество единиц сравнения объекта оценки объем (площадь, длина);

$\sum_{j=1}^m C_j$ - сумма поправок первой группы;

$\prod_{i=1}^n K_i$ - множество относительных поправок к удельной стоимости затрат на замещение объекта.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя стоимости затрат на замещение объектов недвижимости, с учетом их типологических особенностей, характеризуется следующими показателями:

- этажность;
- высота этажа;
- планировочный тип;
- общая площадь (объем, длина) объекта;
- класс качества объекта;
- конструктивная система.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия объектов недвижимости объектам-аналогам по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ.

Данная поправка учитывает существенные различия в конструктивных решениях и оборудовании объектов недвижимости и объектов-аналогов.

Поправки на отличия в конструктивных решениях.

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_o, φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов объекта оценки и объекта аналога, соответственно.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия объектов недвижимости и объектов – аналогов характерных для объекта в целом (поправки второй группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на разницу в объеме или площади;
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический)

коэффициент;

- поправка, учитывающая различия в сейсмичности;
- поправка, учитывающая изменение цен в строительстве;
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя;
- поправка (коэффициент), учитывающая налог на добавленную стоимость.

Поправка на разницу в объеме или площади.

Данная поправка учитывает изменение стоимости работ, обусловленное различиями в размерах оцениваемого объекта (здания) объекта-аналога.

Коэффициент соотношения объема (площади) оцениваемого объекта и объекта – аналога определяется по формуле:

$$K_{V(S)} = \frac{V_O(S_O)}{V_A(S_A)},$$

где:

$V_O(S_O)$ – объем (площадь) оцениваемого объекта, куб. м (кв. м);

$V_A(S_A)$ – объем (площадь) объекта – аналога, куб. м (кв. м).

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 99.

Таблица 99.

Поправка на разницу в объеме (площади) для сборников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ			
Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_O/V_{\text{ср}}$	K_o	$S_O/S_{\text{ср}}$	K_o
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1,0	1,16 – 1,5	0,95
1,31 – 2,0	0,87	> 1,5	0,93
> 2,0	0,86		

Источник: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ, 2016 г..

Регионально-климатическая (регионально – экономическая) поправка

Данная поправка учитывает климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы, используемые в строительстве объектов. Данная поправка позволяет учесть средний уровень региональных различий.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Данная поправка вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в соответствующем справочнике УПСС.

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

$$K_{\text{сейсм.}} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c},$$

где:

α_c , α_i , - коэффициенты уровня стоимости объекта соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 100.

Таблица 100.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность	
Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08

Сейсмичность в баллах	a
10	1,09

Источник: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

Поправка, учитывающая изменение цен в строительстве.

Данная поправка вводится для учета изменения цен в строительстве относительного базового уровня (уровня цен для выбранного объекта-аналога). Расчет данной поправки проводился для Тюменской области (южнее 60-параллели). Коэффициент перехода от базовой стоимости сборника (год составления сборника) к дате оценки с учетом регионального коэффициента определен по данным аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ № 106, 2019 г. «Индексы цен в строительстве».

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Поправка, учитывающая коэффициент налога на добавленную стоимость.

Согласно действующему законодательству РФ, на дату проведения оценки ставка налога на добавленную стоимость (НДС) составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

1. Подбор объектов-аналогов для оцениваемого здания (жилого дома)

Сравнительные характеристики оцениваемого объекта недвижимости и выбранных объектов-аналогов представлены в табл. 101.

Таблица 101.

Сравнительные характеристики оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов

Наименование оцениваемого объекта	Характеристика оцениваемого объекта			Характеристика объекта-аналога				Наименование аналога / источник информации
	КС	Площадь, кв. м	Основной материал	КС	Площадь, кв. м	Основной материал	Удельная стоимость, руб./ед. изм.	
жилой дом, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065	КС-7	49,9	дерево	КС-7	50	дерево	20 315	Индивидуальный жилой дом (без подвала) / Жилые дома, 2016 код гИЖЗ.04.001.1817

Источник: 1. Анализ Оценка.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Росстроя);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- затраты на временные здания и сооружения;
- зимние удорожания;
- земельный налог;
- другие налоги, сборы и обязательные платежи;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- непредвиденные работы и затраты;
- технический и авторский надзор;
- другие затраты.

2. Определение поправок для оцениваемых объектов

Определение поправок первой группы

Так как основные конструктивные характеристики оцениваемых объектов и объектов-аналогов идентичны, поправки первой группы не вводились.

Определение поправок второй группы.

Поправка на разницу в объеме или площади.

Значение коэффициента, учитывающего различие объекта недвижимости от объекта-аналога в строительном объеме, определялось на основе зависимости следующего вида:

$$K_{пл} = \frac{S_o}{S_{спр.}}$$

где:

S_o - площадь объекта недвижимости, кв. м;

$S_{спр.}$ - площадь объекта, выбранного в качестве объекта-аналога, кв. м.

Результаты расчета поправки на разницу в объеме или площади для объектов недвижимости, для которых эта поправка может применяться, представлены в табл. 102.

Таблица 102.

Результаты расчета поправки на разницу в объеме или площади

№ п/п	Наименование объекта	So, кв. м	Сспр., кв. м	So/Сспр	Ks/o
1	жилой дом, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065	49,9	50	1,0	1

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Поправка, учитывающая региональный коэффициент изменение цен в строительстве.

Для определения данного коэффициента использовались данные аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ № 106, 2019 г. «Индексы цен в строительстве», разд. 8.2 «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2019 года». В соответствии с данным источником, региональный коэффициент для объектов расположенных на территории Тюменской области (южнее 60-параллели) и имеющих класс конструктивной характеристики КС-7 составляет 1,018.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемые объекты и объекты – аналоги находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для рассматриваемых объектов недвижимости и объектов – аналогов составила одинаковое значение. Ввиду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Для определения коэффициента пересчета стоимости затрат на замещение объекта от базового уровня цен 01.01.2016 г. (данные в УПСС «Жилые здания» приведены на эту дату) использовались средние региональные индексы на строительные-монтажные работы, рассчитанные по отношению к ценам на 01.01.2000 г.

Расчет данной поправки проводился на основе зависимости вида:

$$K_{пер} = \frac{I_{Дата\ оценки}}{I_B}$$

где:

$I_{Дата\ оценки}$ - индекс цен удорожания на дату проведения оценки по отношению к ценам на 01.01.2000 г. для Тюменской области (южнее 60-параллели);

I_B - индекс цен удорожания (накопленным итогом) на дату уровня цен составления справочника УПСС по отношению к ценам на 01.01.2001 г. для Тюменской области (южнее 60-параллели).

Значение поправки на изменение цен в строительстве вида:

$$K_{пер} = \frac{8,078}{6,817} = 1,185$$

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя (инвестора), связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя было определено на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидка на торг. Прибыль предпринимателя. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов (прибыль девелопера) представлены в табл. 103.

Таблица 103.
Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство жилых домов,
% в год (прибыль девелопера)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидка на торг. Прибыль предпринимателя. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 218.	Среднее значение прибыли предпринимателя для жилых домов, усредненные данные по городам России (по коллективному мнению оценщиков)	17,7

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка, учитывающая коэффициент налога на добавленную стоимость.

Согласно действующему законодательству РФ, на дату проведения оценки ставка налога на добавленную стоимость (НДС) составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

3. Определение стоимости затрат на замещение объектов.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов, с учетом округлений, представлены в табл. 104.

Таблица 104.
Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов, с учетом округлений

№ п/п	Наименование объекта	Удельная стоимость, руб./ед. изм.	Кол-во ед. изм. (S, кв. м)	Значения поправок первой группы	Значения поправок второй группы						Стоимость затрат на замещение (округленно), руб.
					Ks/o	Kсейсм.	Kпер.	Kрег.	Kпред.	Kндс	
1	жилой дом, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065	20 315	49,9	0	1	1	1,185	1,018	1,177	1,20	1 727 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

4. Расчет стоимости оцениваемых зданий на основе использования затратного подхода

В общем случае стоимость объектов недвижимости, с учетом износа, рассчитывается на основе зависимости вида:

$$C_{из.} = C_{об} * (1 - I_{ф}) * (1 - I_{фн}) * (1 - I_{вн}),$$

где:

$C_{об}$ - стоимость затрат на воспроизводство объекта;

$I_{ф}$ - величина физического износа;

$I_{фн}$ - величина функционального износа;

$I_{вн}$ - величина внешнего износа.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта недвижимости вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента строительства объектов аналогичных оцениваемым, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемых объектов функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем. В настоящем Отчете значение внешнего износа было принято равным нулю.

Таким образом, в настоящем Отчете для оцениваемого здания (жилого дома) определялся только физический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно – климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Значение физического износа для оцениваемых объектов определялось методом срока жизни (учет эффективного возраста и срока экономической жизни).

Срок (расчетное время) службы объектов строительства зависит от материала конструкций и многих факторов, сопутствующих износу. С учетом основных особенностей материалов и факторов влияния разработаны нормативные сроки эксплуатации.

Сроки службы (лет) по характеристикам материалов конструкций (групп капитальности) представлены ниже:

- I Капитальные каменные 150 лет;
- II Обыкновенные каменные 125 лет;
- III Облегченные каменные 100 лет;
- V Щитовые, каркасные, саманные, глинобитные, фахверковые 30 лет;
- VI Каркасно-камышитовые, из досок и облегченные прочие, 15 лет.

Для общественных объектов предусмотрена более широкая разбивка по группам.

- I Каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменными материалами 175 лет;
- II Особо капитальные, со стенами из штучных камней, крупных блоков 150 лет;
- III С каменными стенами из штучных камней или крупных блоков 125 лет;
- IV С каменными стенами облегченной кладки 100 лет;
- V Со стенами облегченной кладки 80 лет;
- VI Деревянные 50 лет;
- VII Деревянные щитовые или каркасные 25 лет;
- VIII Облегченные 15 лет;
- IX Палатки, павильоны, ларьки и другие легкие здания торговли 10 лет.

Источник: <https://uristi.guru/kvartira/srok-ekspluatatsii.html>

Исходя из представленной классификации, срок службы оцениваемого здания (жилого дома) составляет 50 лет.

Срок эксплуатации оцениваемого здания (жилого здания) определялся на основе зависимости следующего вида:

$$T = (\text{Год оценки} - \text{Год ввода}) / 365,$$

где:

Год оценки - год, в котором проводится оценка;

Год ввода - го ввода объекта недвижимости в эксплуатацию (год окончания строительства).

При расчете сроков эксплуатации оцениваемых зданий использовались следующие данные:

- год, в котором проводится оценка – 2019;
- год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию – 1956 г. (согласно данных Заказчика).

Исходя из расчетного срока эксплуатации оцениваемого здания (жилого дома), составляющего 63 года, можно констатировать, что данный срок превысил срок службы здания, исходя из его конструктивных

материалов (элементов).

По состоянию на дату оценки, исходя из материалов, предоставленных Заказчиком, определено, что оцениваемое здание (нежилой дом) находится в ветхом состоянии, непригодным для дальнейшей эксплуатации и подлежащим сносу (разбору).

Взаимосвязь степени физического износа с состоянием конструкций или всего объекта представлено ниже:

- состояние «Хорошее» - физический износ до 10%;
- состояние «Вполне удовлетворительное» - физический износ 11-20%;
- состояние «Удовлетворительное» - физический износ 21-30%;
- состояние «Не вполне удовлетворительное» - физический износ 31-40%;
- состояние «Неудовлетворительное» - физический износ 41-60%;
- состояние «Ветхое» - физический износ 61-75%;
- состояние «Негодное, аварийное» - физический износ более 75%.

Источник: <https://uristi.guru/kvartira/srok-ekspluatatsii.html>

Исходя из состояния оцениваемого здания (нежилого дома) значение физического износа определено на уровне 75%.

Результаты расчета стоимости оцениваемых зданий, с учетом их износа и округлений, представлены в табл. 105.

Таблица 105.

Результаты расчетов стоимости оцениваемых зданий, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии, с учетом их износа и округлений

Наименование объекта	Стоимость затрат на восст., руб.	Ф _{физ.} , %	Ф _{функ.1} , %	Ф _{внеш.1} , %	С _{изн.1} руб. (округленно)
жилой дом, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065	1 727 000	75	0	0	432 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

5. Определение стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций зданий

Как показал анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, демонтаж (снос) существующих улучшений (зданий) является наиболее рациональным.

В результате разборки на объектах образуются: строительный мусор; вторичное сырье (металлолом, дрова, кирпичный щебень и т.д.); материалы и конструкции, пригодные к повторному применению, так называемые возвратные материалы.

При решении вопросов об отражении в смете доходов и затрат, связанных с использованием возвратных материалов, руководствуются следующими положениями:

- возвратные материалы являются собственностью заказчика;
- стоимость возвратных материалов не учитывается при определении сметной стоимости и договорной цены на ремонтно – строительные работы, но подлежит исключению из суммы оплаты при расчетах за выполненные работы;
- условия передачи и взаиморасчетов за возвратные материалы определяются заказчиком и подрядчиком при заключении договора подряда. При этом возможны три случая:
 - а) устанавливается ответственность подрядчика за сохранность материалов при разборке и доставке на склад заказчика;
 - б) предусматривается передача возвратных материалов подрядчику для использования в производстве работ, стоимость возвратных материалов определяется и исключается при оплате выполненных работ;
 - в) не оговаривается порядок использования возвратных материалов. Они рассматриваются как строительный мусор, удаление которого со строительной площадки заказчик обязан согласовать с соответствующими органами (определить место складирования) и оплатить подрядчику затраты по погрузке и вывозу строительного мусора.

В общем случае, количество пригодных для применения возвратных материалов, полученных от разборки и передаваемых заказчику или подлежащих складированию с целью дальнейшего использования, а также конкретная масса негодных материалов и строительного мусора, подлежащих вывозу на свалку, определяются на основании актов обследования и осмотра их в натуре.

Обычно предусматривается повторное использование долговечных материалов (железобетонные плиты, колонны, облицовочные плиты и т.д.). В этом случае в смете необходимо учесть затраты на приведение их в пригодное состояние: очистку, облагораживание, стоимость работ по испытанию материалов и сертификации.

Затраты на вывоз строительного мусора, получаемого от разборки конструктивных элементов,

санитарно – технического оборудования зданий и сооружений определяются в сметах по действующим тарифам на перевозки грузов для строительства (с учетом погрузки), исходя из массы мусора и расстояния вывоза от строительной площадки до места свалки. Объемная масса строительного мусора (в плотном теле) принимается по усредненным нормам, т/м³. Масса разбираемых металлоконструкций и инженерно – технологического оборудования принимается по проектным данным.

При расчете стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий, использовалась методика СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24.02.1972 г.

В данной методике расчет выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, исчисляется в виде процента от восстановительной стоимости зданий с учетом их физического износа, а также от материала стен, этажности и строительного объема зданий.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов – трех цифровых и одного буквенного:

- первый индекс шифра обозначает материал стен здания (1 – каменные, 2- деревянные, 3 – стены смешанной конструкции);
- второй индекс шифра обозначает этажность здания (1 – одноэтажное, 2 – двухэтажное, 3 – трехэтажные);
- третий индекс шифра обозначает категорию физического износа здания (1 – до 20%, 2 – от 21% до 40%, 3 – от 41% до 60%, 4 – от 61% до 80%);
- четвертый индекс шифра определяет объем здания.

В данные нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно – разгрузочные работы и хранение.

Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий с учетом износа) представлены в табл. 106.

Таблица 106.

**Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
(в % от восстановительной стоимости зданий с учетом износа)**

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2				
1-1-2	10,6	9,5	8,37				
1-1-3	6	5,4	5				
1-1-4	1,85	1,6	1,4				
1-2-1		14,2	12,7	12,4	9,5	8,38	6,29
1-2-2		9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3		7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4		4,3	3,4	2,78	2	1,38	1,08
1-3-1				12,1	11,1	9,4	8,2
1-3-2				7,4	7,33	7,2	7,1
1-3-3				6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4				1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,7	8,67	8,4	6,9	6,14		
2-1-2	6,85	6,73	6,7	6,4	6,02		
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48		
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16		
2-2-1			8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2			6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3			6,52	4,9	4,14	4,13	2,48
2-2-4			2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1			10,5	10	7,55	6,93	6,75
3-2-2			8,37	7	6,37	5,95	5,18

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
3-2-3			4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4			2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Источник: 1. Методика СН 436-72

Расчет стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий, проводился по формуле:

$$C_{\text{мат.}} = C_{\text{изн.}} * K_{\text{вых.}} / 100,$$

где:

$C_{\text{мат.}}$ – стоимость материалов, получаемых при разборке здания;

$K_{\text{вых.}}$ – нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, %.

Нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе $K_{\text{вых.}}$ для оцениваемого здания определялась на основе данных, представленных в табл. 106.

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания) для оцениваемого здания – 2-1-4.

Ориентировочный объем оцениваемого здания (жилого дома) определен на основе данных поэтажного плана, составит округленно:

$$V_{\text{об.}} = H * S = 2,51 * 49,9 = 125,25 \text{ куб.м.}$$

Средневзвешенная высота помещений здания (жилого дома) составляет:

$$H = 11,7 / 49,9 * 2,40 + (5,0 + 8,6 + 10,7 + 11,9 + 2,0) / 49,9 * 2,55 = 2,51 \text{ м.}$$

В виду того, что в шифре 2-1-4 отсутствуют данные для строительного объема менее 200 куб. м, то оценщиком были рассчитаны показатели $K_{\text{вых.}}$ для строительных объемов оцениваемого здания с использованием зависимости, представленной на рис. 3.

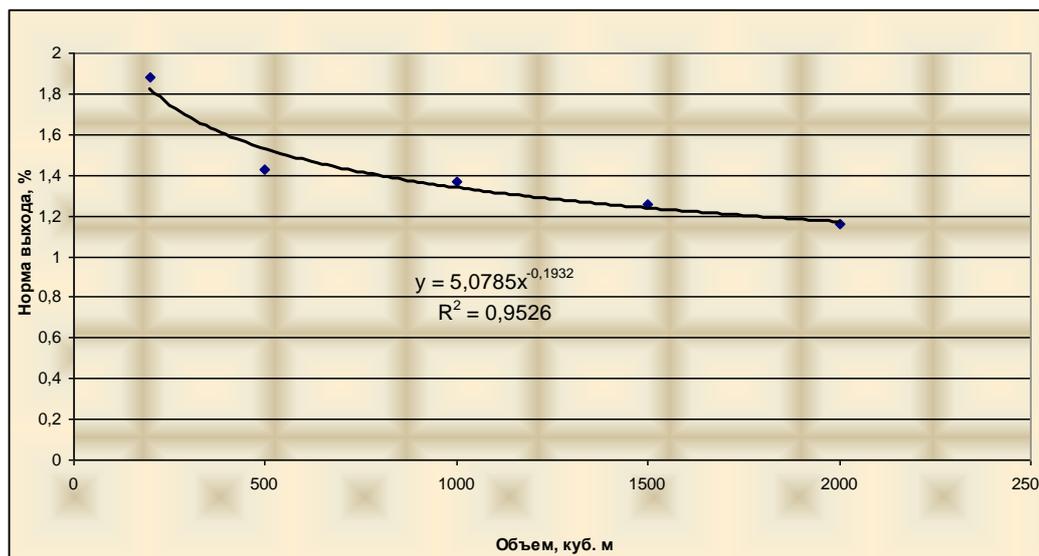


Рис. 3. Зависимость нормы выхода годных материалов для шифра 2-1-4

Расчет стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемого здания (жилого дома), находящегося в ветхом состоянии, представлен в табл. 107.

Таблица 107.

Результаты расчета стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемого здания, находящегося в ветхом состоянии

Наименование объекта	$C_{\text{изн.}}$ руб.	Индекс материала стен	Индекс этажности	Индекс категории износа	Строит. объем, куб. м	% выхода строит. материалов	Стоимость возврат. материалов, руб. с учетом НДС (округленно)
жилой дом, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065	432 000	2	1	4	125,25	2,03*	8 770

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

* - показатель $K_{вых.}$ для строительного объема оцениваемого здания определен с использованием зависимости, представленной выше.

Результаты расчета стоимости зданий, полученные на основе использования затратного подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 108.

Таблица 108.

Результаты расчета стоимости зданий, полученные на основе использования затратного подхода, с учетом округлений

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб. без учета НДС
1	жилой дом, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065	8 770	7 310

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 5.5 настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете для каждого оцениваемого объекта недвижимости был использован только один подход к оценке – сравнительный или затратный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, в результате проведенных исследований и расчетов определено, что итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости составляет:

1. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, общей площадью 10 159 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101072:257, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Доронина, 19, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

77 920 000

(Семьдесят семь миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей

2. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общей площадью 810 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:5, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 5, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 864 000

(Пять миллионов восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей

3. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общей площадью 624 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 11, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 775 710

(Пять миллионов семьсот семьдесят пять тысяч семьсот десять) рублей

Примечание: в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

4. Итоговая величина справедливой стоимости жилого дома, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 11, на земельном участке с кадастровым номером: 86:12:0101059:10, с учетом принятых допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

7 310

(Семь тысяч триста десять) рублей

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, общей площадью 10 159 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101072:257, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Доронина, 19, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

77 920 000

(Семьдесят семь миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общей площадью 810 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:5, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 5, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 864 000

(Пять миллионов восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общей площадью 624 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 11, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 775 710

(Пять миллионов семьсот семьдесят пять тысяч семьсот десять) рублей

Примечание: в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

Итоговая величина справедливой стоимости жилого дома, назначение: жилое, этажность 1, общей площадью 49,9 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0000000:1065, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 11, на земельном участке с кадастровым номером: 86:12:0101059:10, с учетом принятых допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

7 310

(Семь тысяч триста десять) рублей

Оценщик



И.А. Попов

Генеральный директор



Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23, 2018 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2019 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
7. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса).
8. Справочник оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
9. Сборник УПСС «Жилые дома», КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

1. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/187645967/>

Участок, 10 сот.
Ханты-Мансийский АО Ханты-Мансийск, ул. Чкалова, 75 сотки

10 000 000 Р

+7 982 500-26-14

ЭТАЖИ
Агентство недвижимости
На рынке с 2002 года
Бюро 1190 объектов

Участок, 10 сот.
Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Дачи в Петлядь представляют собой замечательный участок в центре города? Отличный участок под строительство индивидуального дома. Подключены к электросети, газу, водопроводу, канализации. Хорошие подъездные пути. Участок находится возле центральной дороги. На участке есть дачка. Сооружения и строения круглый год. Развитая инфраструктура. Рядом основные объекты: автозаправочная станция, магазин, аптека, банк, детские сады, школы, детские площадки, спортплощадки.

Дач, участки, индивидуальные дома, коттеджи, электроника. Номер в базе: 2271142.

Участок, 10 сот.

ЭТАЖИ
Агентство недвижимости
На рынке с 2002 года
Бюро 1190 объектов

4. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/165711074/>

Участок, 6 сот.
 Квартал Мусатовой АО. Квартал Мусатовой, Пискаревская ул., Петербург

Ипотека онлайн
 Заявка в 10 минут
 Решение за 15 минут



6 сот. **Статус участка**
Индивидуальное жилищное строительство

Дорогие наши покупатели! Предлагаю вашему вниманию хороший ровный разработанный размежеванный участок общей площадью 6 соток в центральном районе, все коммуникации проведут около участка. Участок желтый, высокое место. Ходит городской транспорт: автобусы маршрутов такси. Вы легко сможете добраться и уехать обратно! Рядом школы, детские сады, хорошие транспортная развязка. Участок идеально подходит для тех кто хочет построить дом в центре города. Можно проложить круговой ход. Соседи хорошие и проживают круглый год. На участке есть дом, теплица, парник, Тар. Дать описание ипотеки: пенсия Новур в банк 1847496.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Фотографии (15) Описание На карте Материалы о доме

5 850 000 Р + ИТ 200 000 руб.

Ссылка на информационный сайт

Собственник: физлицо

+7 982 220-29-57

СНЧ. Сделка только с физлицами

Посмотреть историю объявлений и объявлений на ЦИАН.ру

[Написать объявлению](#)

ЭТАЖИ
 Купить или сдать квартиру
 На сайте с 2007 года
 Банк 1200 объявлений

ЭТАЖИ

Сеть Недвижимости Дубовиков

ЖК «Командная улица» в Бокситогорском районе
 Стоимость от 2,1 млн руб. Две комнаты, 200 кв. м. Площадь 224 кв. м. Трехэтажный дом в долине от городской черты с видом на Эльбурс.
 +7 800 220 29 57

Посмотреть фотографии и описание объекта недвижимости

ЖК «Славянка» в Санкт-Петербурге
 Площадь от 1,2 млн кв. м. 1-й этаж. 4 комнаты, на первом этаже от застройщика. Квартиры с видом на Финский залив.
 +7 800 220 29 57

По информации на сайте недвижимости ЦИАН.ру. Информация о недвижимости. Адрес: ул. 20-05-2019. Подтверждение на сайте: info@etazhi.ru/165711074

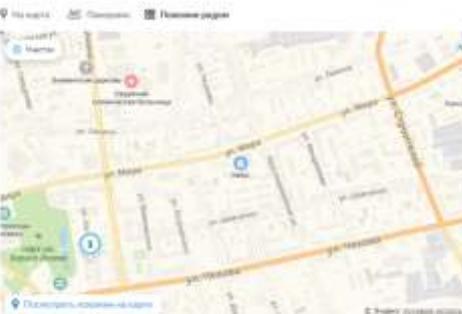
Дорогие наши покупатели! Предлагаю вашему вниманию хороший ровный разработанный размежеванный участок общей площадью 6 соток в центральном районе, все коммуникации проведут около участка. Участок желтый, высокое место. Ходит городской транспорт: автобусы маршрутов такси. Вы легко сможете добраться и уехать обратно! Рядом школы, детские сады, хорошие транспортная развязка. Участок идеально подходит для тех кто хочет построить дом в центре города. Можно проложить круговой ход. Соседи хорошие и проживают круглый год. На участке есть дом, теплица, парник, Тар. Дать описание ипотеки: пенсия Новур в банк 1847496.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 982 220-29-57

Посмотреть историю объявлений и объявлений на ЦИАН.ру

На карте Описание На плане участка



Общая информация

Статус участка: **Индивидуальное жилищное строительство**

Площадь участка: **6 сот.**

5 850 000 Р + ИТ 200 000 руб.

Ссылка на информационный сайт

Собственник: физлицо

+7 982 220-29-57

СНЧ. Сделка только с физлицами

Посмотреть историю объявлений и объявлений на ЦИАН.ру

[Написать объявлению](#)

ЭТАЖИ
 Купить или сдать квартиру
 На сайте с 2007 года
 Банк 1200 объявлений

ЭТАЖИ

Сеть Недвижимости Дубовиков

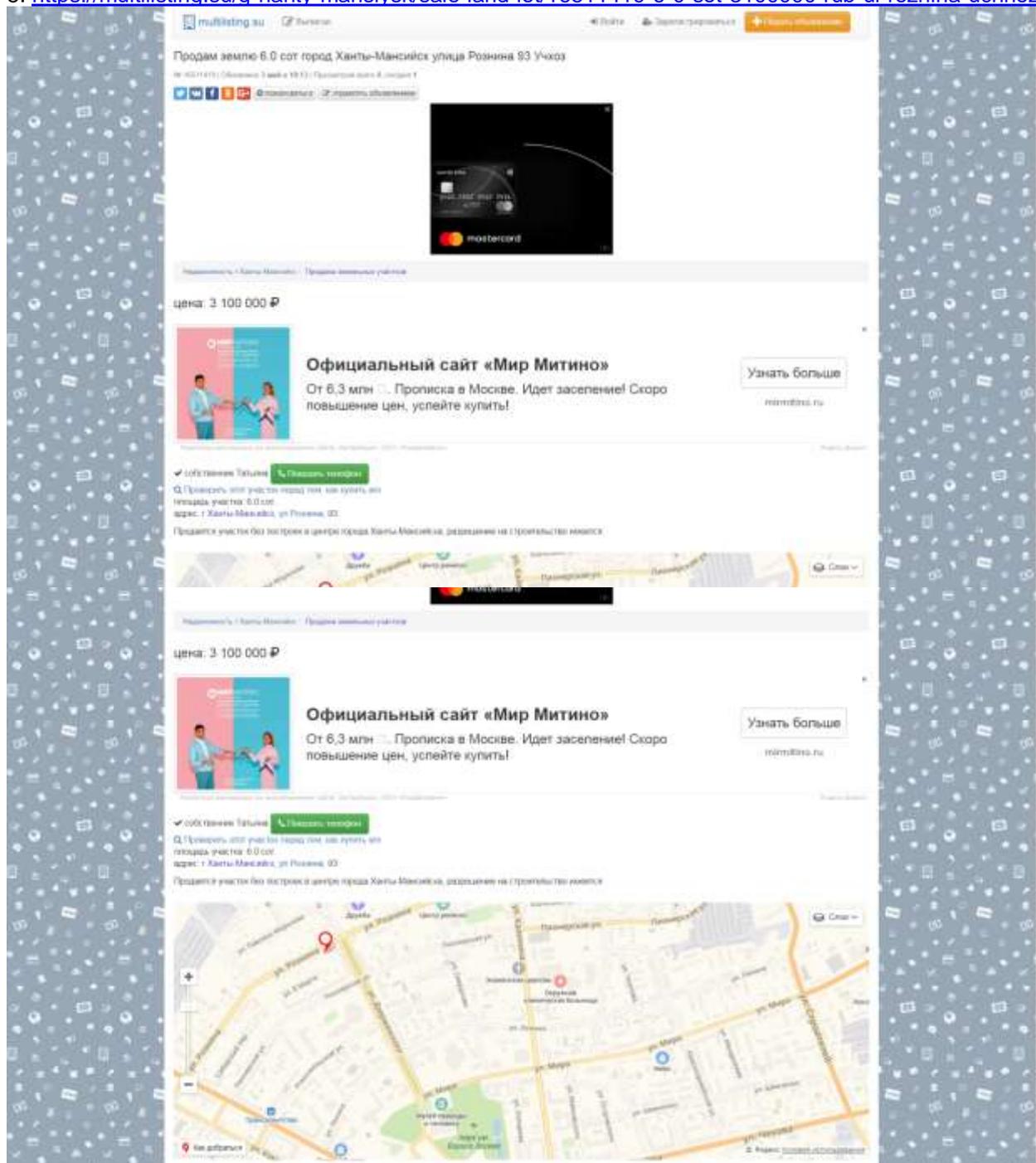
ЖК «Командная улица» в Бокситогорском районе
 Стоимость от 2,1 млн руб. Две комнаты, 200 кв. м. Площадь 224 кв. м. Трехэтажный дом в долине от городской черты с видом на Эльбурс.
 +7 800 220 29 57

Посмотреть фотографии и описание объекта недвижимости

ЖК «Славянка» в Санкт-Петербурге
 Площадь от 1,2 млн кв. м. 1-й этаж. 4 комнаты, на первом этаже от застройщика. Квартиры с видом на Финский залив.
 +7 800 220 29 57

По информации на сайте недвижимости ЦИАН.ру. Информация о недвижимости. Адрес: ул. 20-05-2019. Подтверждение на сайте: info@etazhi.ru/165711074

5. <https://multilisting.su/g-hanty-mansiysk/sale-land-lot/16511419-6-0-sot-3100000-rub-ul-roznina-uchkoz>



7. <https://dom.mirkvartir.ru/217692979/>

МИРКВАРТИР ПРЕДЛАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ЦЕНЫ ЖУРНАЛ

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВХОД ИЗБРАННОЕ

Ханты-Мансийский автономный округ - Ханты-Мансийск - Ханты-Мансийск

6.67 соток

№ 217692979, размер участка 21 667 кв. м (0,25), обременения 21 667 кв. м (0,25)

3 450 000 Р 817 242 RUB

Создать объявление

ЭТАЖИ

Агентство недвижимости

+7 962 500-31-62

Бизнес на забивке свай

Конкретный бизнес до 6м (300х300мм) МЫ-производители, гарантия 5 лет на все. Доставка

Квартиры авторского

6.67 соток

№ 217692979, размер участка 21 667 кв. м (0,25), обременения 21 667 кв. м (0,25)

3 450 000 Р 817 242 RUB

Создать объявление

Ханты-Мансийский автономный округ, Ханты-Мансийск, ул. Розинка

Интересный участок для строительства частного дома на одной из престижных улиц города. Все коммуникации и септик уже проведены. Участок газ, вода и канализация. Земельный участок в собственности, возможность есть. На участке постройки отсутствуют. Рассматриваются варианты продажи. Участок разбитан. В свои 6,5 сот. участка можно дать своей фантазией построить любую категорию недвижимости (отлично подойдет под коммерческую недвижимость). Участок можно посмотреть в любое для вас время. Дает описание: водоснабжение: скважина, канализация: центральный номер в доме: 1804246.

Связаться с продавцом

ЭТАЖИ

Агентство недвижимости

+7 962 500-31-62

История объявления: Скрыть

Ханты-Мансийск

8. <https://multilisting.su/g-hanty-mansiysk/sale-land-lot/17340093-8-0-sot-4900000-rub-ul-ostrovskogo>

The screenshot shows a real estate listing on the website multilisting.su. The main title is "Продам землю 8.0 сот город Ханты-Мансийск улица Островского 36". The price is listed as "цена: 4 900 000 ₽". The listing includes two identical blocks, each featuring a house icon and the text "Смена ВРИ земельного участка". Below these blocks is a map of the area in Hanty-Mansiysk, showing the location of the plot on Oстровского street. The listing also includes a promotional banner for Mastercard with a 15% discount at Glazo Pudei restaurants.

Продам землю 8.0 сот город Ханты-Мансийск улица Островского 36

цена: 4 900 000 ₽

Смена ВРИ земельного участка

✓ 100% ставка Частное лицо
5 180 000 000 000
объявление № 17340093 на сайте multilisting.su
Q Прокладка дорог участка перед тем как купить этот земельный участок 8.0 сот
адрес: г Ханты-Мансийск, ул Островского, 36

Продам земельный участок в центре города. На участке имеются дом, баня, трибуна для рыбалки. Электричество, вода, канализация. Газ рядом с домом. Земельное частное лицо, в ипотеку (договоры "Долгие ручьи", "Петровский квартал", Рынок Лесхоза, ипотека через дорогу расположен детский сад "Солнышко" (цена 4 900 000 руб))

Смена ВРИ земельного участка

✓ 100% ставка Частное лицо
5 180 000 000 000
объявление № 17340093 на сайте multilisting.su
Q Прокладка дорог участка перед тем как купить этот земельный участок 8.0 сот
адрес: г Ханты-Мансийск, ул Островского, 36

Продам земельный участок в центре города. На участке имеются дом, баня, трибуна для рыбалки. Электричество, вода, канализация. Газ рядом с домом. Земельное частное лицо, в ипотеку (договоры "Долгие ручьи", "Петровский квартал", Рынок Лесхоза, ипотека через дорогу расположен детский сад "Солнышко" (цена 4 900 000 руб))

Ханты-Мансийск

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
Государственный орган регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов 3
25 апреля 2019г.			
Кадастровый номер:		86.12.0101072-257	
Номер кадастрового квартала:		86.12.0101072	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.04.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доржнина, 19	
Площадь, кв.м:		10159 +/- 28	
Кадастровая стоимость, руб.:		48828420,78	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Среднеэтажная жилая застройка	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мазуров Андрей Вячеславович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал 95", ИНН: 8601065550	

Государственный регистратор прав	подпись		Хуснутдинова Н.У.
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

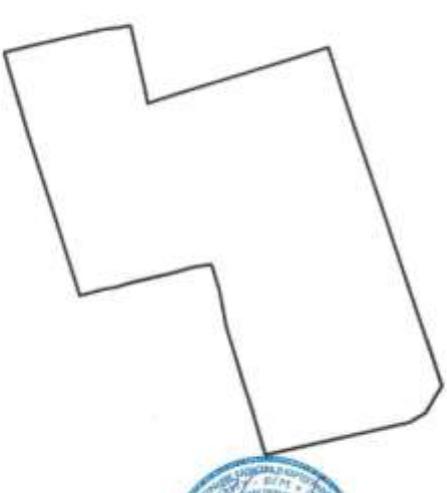
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов 3
25 апреля 2019г.			
Кадастровый номер:		86.12.0101072-257	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Квартал 95", ИНН: 8601065550, ОГРН: 1178617021901, контактная информация: 628007, АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д 8, пом 194
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86.12.0101072.257-86/04/2019-3 25.04.2019 16:04:06
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № Д-19, Выдан 17.04.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор прав	подпись		Хуснутдинова Н.У.
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
25 апреля 2019г.			
Кадастровый номер:		86-12-0101072-257	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:1000		Численные обозначения:	
Государственный регистратор ФРМ		ИУСВУТДИНОВА И.У.	
полное наименование должности		подпись	

Уполномоченный Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
сделать выписку из Единого государственного реестра недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
25 апреля 2019г.			
Кадастровый номер:		86-12-0101059-5	
Номер кадастрового квартала:		86-12-0101059	
Дата присвоения кадастрового номера:		16.08.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 86-00-12-00022-005-0000, 86-12-010707-0005	
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Дорониной, 3.	
Площадь, кв.м:		810 +/- 10	
Кадастровая стоимость, руб:		479957,4	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для объектов жилой застройки	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(ами) разрешенного использования: код объекта недвижимого имущества - жилой дом.	
Получатель выписки:		Мазырин Андрей Вячеславович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал 95", ИНН: 8601065550	

Государственный регистратор ФРМ		ИУСВУТДИНОВА И.У.	
полное наименование должности		подпись	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего раздела: 3	Всего листов выписки: 3
25 апреля 2019г.			
Кадастровый номер: 86-12-0101059-5			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Хангал 95", ИНН: 8601065550, ОГРН: 1178617021901, контактная информация: 628007, АО Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шенниково, д 8, пом 194
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-12-0101059-5-86/041/2019-4 23.04.2019 16:04:06
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № Д-19, Выдан 17.04.2019
4	Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ	ХУСНУТДИНОВА В.У.
полное наименование должности	подпись



Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего раздела: 3	Всего листов выписки: 3
25 апреля 2019г.			
Кадастровый номер: 86-12-0101059-5			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ	ХУСНУТДИНОВА В.У.		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



Утверждение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
иное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1
Раздел 1 Лист 1			
25 апреля 2019г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101059:10		
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101059		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.08.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 86:12:0101059:0010, 86:12:010707:0010		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 11.		
Площадь, м²:	624 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	370768.52		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:12:0500000:1065		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для индивидуальной жилой застройки		
Статус зданий на объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом (вид) разрешенного использования: Для обслуживания складского жилого дома		
Получатель выписки:	Мазурин Андрей Вячеславович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал 95", ИНН: 8601065550		

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ		ХУСНУТДИНОВА И.У.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

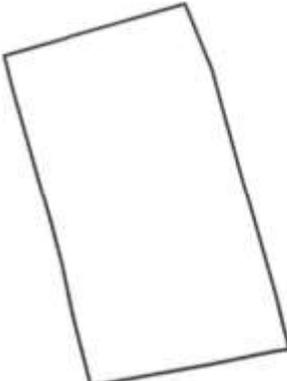
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 1
Раздел 2 Лист 2			
25 апреля 2019г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101059:10		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Квартал 95", ИНН: 8601065550, ОГРН: 1178617021901, контактная информация: 628007, АО Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 194
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:12:0101059:10-86/041/2019-6 25.04.2019 16:04:06
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № Д-19, Выдан 17.04.2019
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, права:	данные отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ		ХУСНУТДИНОВА И.У.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25 апреля 2019г.			
Кадастровый номер:		86.12.0101059.10	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ		ИУСУТДАНОВА И.И.	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	



Указание Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
 описания земельного участка

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
23 апреля 2019г.	
Кадастровый номер:	86.12.0000000.1065
Номер кадастрового квартала:	86.12.0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71.131.000.000014670; Условный номер 86.00.12.00003.011.0000
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 11
Площадь, м2:	48.9
Назначение:	Жилое
Назначение:	индивидуальное
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1956
Кадастровая стоимость, руб:	221594.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	86.12.0101059.10
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Мазурин Андрей Вячеславович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал 95", ИНН: 8601065550



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ	ИУСУТДАНОВА И.И.
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

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

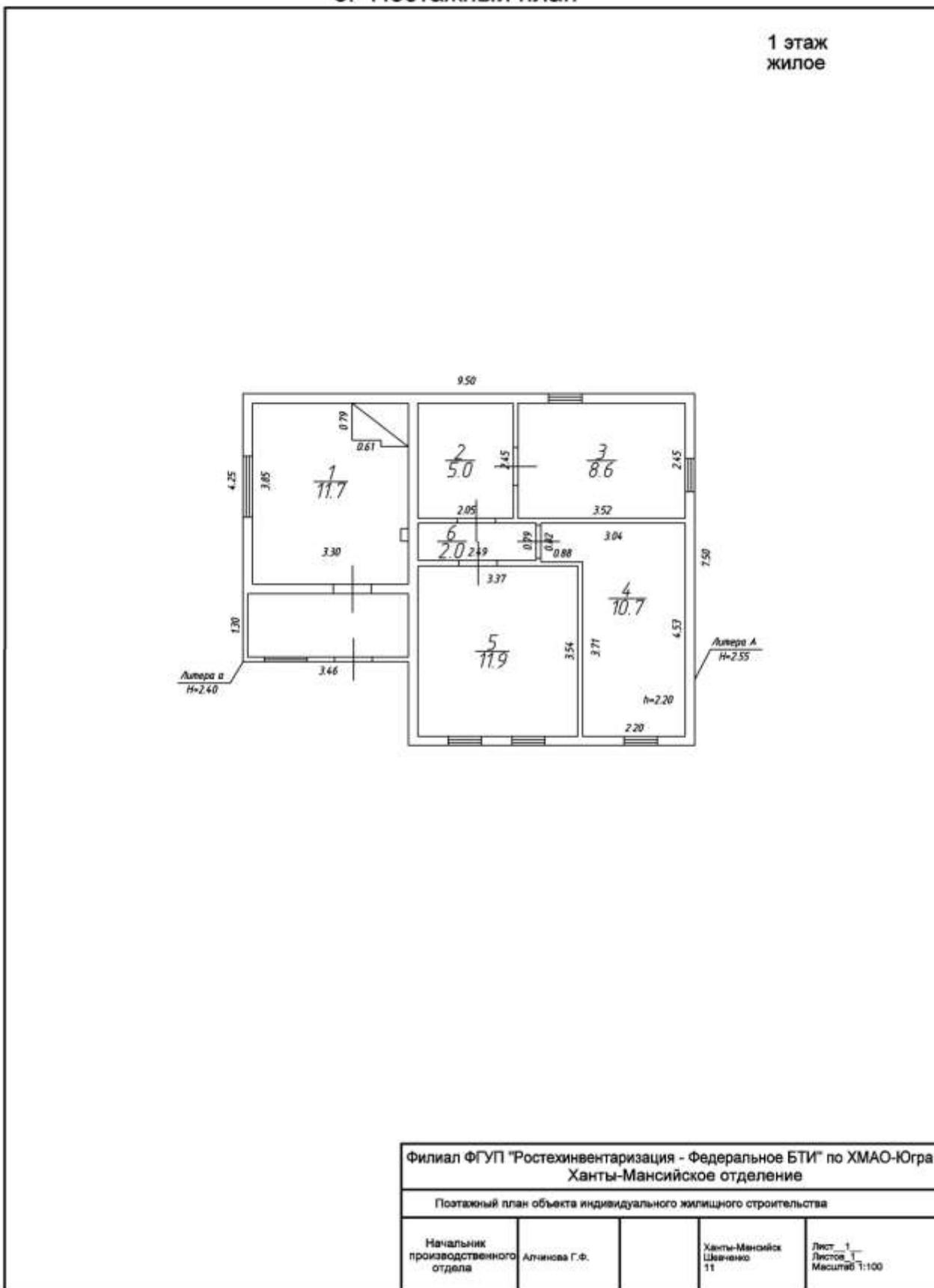
Здание			
под объектом недвижимости			
Лист №1	Листов 2	Нового листов реестра 2: 1	Всего листов: 2
25 апреля 2019г.			
Кадастровый номер:		86:12:0000000:1065	

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Квартал 95", ИНН: 8601065330, ОГРН: 1178617021901, контактная информация: 628007, АО Хайты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Хайты-Мансийск, ул. Шевченко, д. в. пом 194
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:12:0000000:1065-86/041/2019-6 25.04.2019 16:04:06
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № Д-19, Выдан 17.04.2019
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ		ТУСНУТАЙЦОВА И. К.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



6. поэтажный план



7. Экспликация к поэтажному плану жилого дома

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридор и пр.	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещений	Площадь всех частей здания (комнат и помещений различного использования) кв.м	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная для переоборудования площадь (кв.м.)	Примечание
							Общая площадь жилого помещения (кв.м.)	из них:	жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	1	1	1	Кухня	$3.85 \times 3.30 - 0.79 \times 0.61 - 0.93 \times 0.58$		11.7	0.0	11.7	0.0	2.2		
А			2	Коридор	2.05×2.45		5.0	0.0	5.0	0.0			
А			3	Жилая	3.52×2.45		8.6	8.6	0.0	0.0			
А			4	Жилая	$4.53 \times 2.20 + 0.88 \times 0.82$		10.7	10.7	0.0	0.0			
А			5	Жилая	3.37×3.54		11.9	11.9	0.0	0.0			
А			6	Коридор	2.49×0.79		2.0	0.0	2.0	0.0			
Итого по 1 этажу:							49.9	31.2	18.7	0.0			

Всего по дому:

49.9	31.2	18.7	0.0
------	------	------	-----

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
22.10.2013	К.Ю. Данилова		Г.Ф. Алчинова	



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Петровской Елены Владимировны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____ *Некоммерческое*
партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
(название саморегулируемой организации, юридический адрес)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
«4» июля 2007 г. за № 0002

Директор _____ *С.В. Васильев*
Федеральной регистрационной службы _____ (инициалы, фамилия)
(подпись)

М.П. _____ *12 июля 2007 г.*
(дата)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Попов Игорь Александрович

ИНН 292500665578

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3237-18

ДАТА ВЫДАЧИ

06.09.2018

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 06.09.2018, регистрационный номер 2095 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 008018-3 от 29.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2021

Номер 003160-1 от 07.02.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.02.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверить членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская







002025- KA1

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 180005 - 035 - 000206
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Попов Игорь Александрович
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, д.7/9, кв. 1А
Паспорт РФ 11 02 831577
Выдан (когда, кем): 22.01.2003 г., отделом внутренних дел г. Мирный Архангельской области.

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 608624
Дата выдачи: 03.07.2010 г.
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
	Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна
_____/И.А. Попов/	Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г.
	Телефон: 737-03-30, доб. 108
	_____/О.А. Аракелова/
	М.П.
	Полис оформила: Юлюк А.В.

Дата выдачи полиса: 04.12.2018 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 180005-035-000208
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	40 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 180005-035-000208 от 04 декабря 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 180005-035-000208 от 04 декабря 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>М.П. /Г.Р.Юрьева/</p> <p><i>Полис оформлен: Юлья А.В.</i> Дата выдачи полиса: 04.12.2018 г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>М.П. /Р.С.Луценко/</p>
--	--

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
135 (Сто тридцать пять) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.