



ИО-1020-48

Отчет об оценке

жилого дома, общей площадью 61,3 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101044:333 и земельного участка, категории земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1 212 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101089:302, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57

Дата оценки	19 октября 2020 г.
Дата составления отчета	19 октября 2020 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

На основании Технического задания № 2 от 19 октября 2020 г. к Договору № 340-О/130/2020 от 13 июля 2020 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведено определение справедливой стоимости жилого дома, общей площадью 61,3 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101044:333 и земельного участка, категории земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1 212 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101089:302, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57 (далее – Объект оценки), по состоянию на 19 октября 2020 г. (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости (на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению, что:

Справедливая стоимость жилого дома, общей площадью 61,3 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101044:333 и земельного участка, категории земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1 212 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101089:302, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57, по состоянию на 19 октября 2020 г. составляет:

9 068 000 (Девять миллионов шестьдесят восемь тысяч) рублей РФ (НДС не облагается¹),

в том числе:

№	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1 212 +/- 12 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101089:302, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57	9 055 000
2	Жилой дом, назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 61,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101044:333, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57	13 000
Итого		9 068 000

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.

Оценщик I категории
Овчинников В.С.



¹ Согласно пп. 22 п. 3 ст. 149 ч.1 НК РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению. В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)». В связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима, НДС не указывается

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	7
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	9
2.2. Используемая терминология	10
2.3. Последовательность определения стоимости	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. Состав Объекта оценки	11
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	11
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	13
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	13
3.5. Описание Объекта оценки	19
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	21
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	21
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	22
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта	22
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	25
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект	27
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых Объектов недвижимости	32
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	37
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
5.1. Общие положения	38
5.2. Анализ вариантов использования земельного участка	39
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	41
6.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	44
6.2. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода	47
6.2.1. Выявление сопоставимых объектов	47
6.2.2. Проверка достоверности информации о сделках	50
6.2.3. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	50
6.2.4. Внесение корректировок в цены объектов-аналогов	50
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	60
ПРИЛОЖЕНИЯ	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	85

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание № 2 от 19 октября 2020 г. к Договору № 340-О/130/2020 от 13 июля 2020 г.
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-1020-48 от 19 октября 2020 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Жилой дом, общей площадью 61,3 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101044:333 и земельный участок, категории земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1 212 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101089:302, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: обоснованный отказ. Рыночный (сравнительный): 9 067 808 руб. (НДС не облагается) Доходный: обоснованный отказ.
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 19 октября 2020 г. составляет: 9 068 000 (Девять миллионов шестьдесят восемь тысяч) рублей РФ (НДС не облагается²)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ в действ. ред.).

1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Объект оценки / Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1 212 +/- 12 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101089:302, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57; - Жилой дом, назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 61,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101044:333, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Имущественные права на Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», ограничения (обременения) права: доверительное управление ³
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков
Вид стоимости	Справедливая (на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
Дата оценки	19 октября 2020 г.
Срок проведения оценки	до 19 октября 2020 г. включительно
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов

² Согласно пп. 22 п. 3 ст. 149 ч.1 НК РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению НДС. В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)». В связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима, НДС не указывается

³ На дату оценки Объект оценки принадлежит на праве долевой собственности физическим лицам: Стерхова Полина Александровна (1/6 доли жилого дома; 1/6 доли земельного участка), Молданова Кристина Александровна (1/2 доли жилого дома; 1/2 доли земельного участка), Стерхова Светлана Викторовна (2/6 доли жилого дома; 2/6 доли земельного участка). Реквизиты собственников не предоставлены. Заказчик планирует его приобретение, в этом случае объекты будут переданы ему на праве общей долевой собственности с ограничением (обременением) в виде доверительного управления вследствие включения объекта в состав ЗПИФ

Наименование	Характеристика
проведению осмотра объекта, если таковые существуют	
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> — 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 объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. — Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 340-О/130/2020 от «13» июля 2020 г. — Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. — Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости. — Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов. — Другие допущения и ограничения на усмотрение Оценщика (см. п. 1.4 Отчета).

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
ОГРН и дата его присвоения	1107746237147 от 30 марта 2010 г.
Юридический адрес	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3

Таблица № 4. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 433-191-098501/19 от 04 декабря 2019 г., страховщик – СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса страхования: с 20 декабря 2019 года по 19 декабря 2020 года. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	7 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.

Показатель	Характеристика
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-03 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Дополнительное соглашение № 7811R/776/00134/7-03. Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2021 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Не привлекались	

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика / Исполнителя возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

2. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

3. 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.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта

оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Владелец актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

6. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 340-О/130/2020 от «13» июля 2020 г.

8. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

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

10. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

11. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

12. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

Специальные допущения

13. Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.

14. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (ч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 1).

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

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ):

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

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО N 1).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО N 1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

Рыночный подход - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение А IFRS 13).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки является жилой дом, общей площадью 61,3 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101044:333 и земельный участок, категории земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилищная застройка, общая площадь 1 212 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101089:302, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/351051860 от 29 сентября 2020 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/348181540 от 16 сентября 2020 г.

Технический паспорт на жилой дом, составленный по состоянию на 06 ноября 2006 г.

Фотоматериалы (представлены в разделе 3.5. Отчета).

Перечень нормативных актов и методической литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 г. N 146-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

Справочник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ «Жилые дома. 2016».

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-га, 2006.

Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.

Иные источники, ссылки на которые представлены по тексту Отчета об оценке. Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Таблица № 5. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	На дату оценки Объект оценки принадлежит на праве долевой собственности физическим лицам: Стерхова Полина Александровна (1/6 доли жилого дома; 1/6 доли земельного участка), Молданова Кристина Александровна (1/2 доли жилого дома; 1/2 доли земельного участка), Стерхова Светлана Викторовна (2/6 доли жилого дома; 2/6 доли земельного участка). Реквизиты собственников не предоставлены. Заказчик планирует приобретение Объекта оценки. В случае, если Заказчик приобретёт Объект оценки, он будет передан ему на праве общей долевой собственности с ограничением (обременением) в виде доверительного управления вследствие включения объекта в состав ЗПИФ. Правообладателями станут владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паёв в реестре владельцев инвестиционных паёв и счетов депо владельцев инвестиционных паёв.
Реквизиты собственника оцениваемых объекта недвижимости	Стерхова Полина Александровна, Молданова Кристина Александровна, Стерхова Светлана Викторовна. Реквизиты собственников не предоставлены
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ⁴	Не зарегистрированы
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта, если он принадлежит юридическому лицу	Отсутствует, так как собственники физические лица

После приобретения Объекта оценки, он будет передан на праве общей долевой собственности с ограничением (обременением) в виде доверительного управления. Согласно Федеральному закону от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности.

Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Характеристика зон особого режима использования и анализ влияния на стоимость и оборотоспособность Объекта оценки

В соответствии с предоставленными документами и данными Заказчика зоны с особым режимом использования у Объекта оценки отсутствуют.

Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений и ограничений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск,

⁴ При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

ул. Красноармейская, д. 57.

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра⁵

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра расположен в срединной части России и Евразийского материка. С запада на восток территория региона простирается на 1 400 км от восточных склонов Северного Урала почти до берегов Енисея; с севера на юг — на 900 км от Сибирских Увалов до Кондинской тайги. Крайняя северная точка расположена у истоков р. Хулга в Берёзовском районе, крайняя южная — вблизи поселка городского типа Куминский, крайняя западная — в горах Северного Урала у истоков р. Северная Сосьва, крайняя восточная — у истоков р. Вах. На севере округ граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, на северо-западе — с Республикой Коми, на юго-западе — со Свердловской областью, на юге — с Тобольским и Уватским районами Тюменской областью, на юго-востоке и востоке — с Томской областью и Красноярским краем. Вся территория Югры относится к районам Крайнего Севера.

На территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры создано 105 муниципальных образований (9 районов, 13 городских округов, 26 городских и 57 сельских поселений) и расположено 195 населенных пункта:

- 16 городов (из них 14 наделены статусом «город окружного значения»);
- 24 поселка городского типа;
- 58 поселков;
- 45 сел;
- 52 деревни.

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра является основным нефтегазоносным районом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей:

I – по добыче нефти;

I – по производству электроэнергии;

II – по объёму промышленного производства;

II – по добыче газа;

II – по поступлению налогов в бюджетную систему.

III – по объёму инвестиций в основной капитал;

Предприятия автономного округа своей деятельностью формируют существенную часть российской экономики: около 7,5 % промышленного производства и 15,1 % доходов государственного бюджета.

На территории округа действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, 8 газоперерабатывающих предприятий, 1 завод стабилизации газового конденсата.

За последние три десятилетия в регионе создан мощнейший в стране электроэнергетический комплекс. Основную долю выработки электроэнергии на территории автономного округа обеспечивают ОАО «Сургутская ГРЭС-1», ОАО «Сургутская ГРЭС-2», ОАО «Нижневартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС».

Хорошо развитая сеть современных автомобильных, железнодорожных, водных путей, интенсивное авиасообщение с городами России и зарубежья – один из определяющих факторов эффективного развития экономических связей. По территории Югры проходят два из 18-ти основных автодорожных коридоров России: «Северный маршрут» (Пермь – Серов – Ивдель – Ханты-Мансийск – Нефтеюганск – Сургут – Нижневартовск – Томск) и «Сибирский коридор» (Тюмень – Сургут – Новый Уренгой – Надым – Салехард).

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра - экспортно-ориентированный регион, и в общем объеме внешнеторгового оборота на долю экспорта приходится – 95,6%, на долю импорта – 4,4 %. На экспорт идут: топливо минеральное, нефть и продукты их перегонки, битуминозные вещества, воски минеральные; древесина, древесный уголь. Из всего объема экспорта - 99,4% - это сырая нефть. Импорт товаров и услуг в регион за последний год увеличился на 8,4 %. В Югру ввозят: летательные аппараты; котлы, оборудование и механические устройства, их части; изделия из черных металлов; электрические машины и оборудование.

Особое место в экономике Югры занимает развитие инноваций. Для поддержки субъектов инновационной

⁵ Единый официальный сайт государственных органов, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, <https://admhmao.ru/ob-okruga/obshchie-svedeniya/>

деятельности в регионе созданы: автономное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Технопарк высоких технологий»; некоммерческие организации: «Фонд поддержки предпринимательства Югры»; «Фонд развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», «Фонд микрофинансирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры». В регионе работает 130 инновационных компаний, большая часть которых – резиденты Технопарка.

Ханты-Мансийск⁶

Ханты-Мансийск – административный центр Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, его территория составляет 337,76 тыс. кв. км. Столица региона по праву считается одним из старейших, самых красивых и необычных городов Западной Сибири. Расположившись на семи холмах в 20 километрах от слияния двух великих сибирских рек – Оби и Иртыша, он обладает уникальным природным ландшафтом.

Югорская столица входит в пятерку самых крупных по численности населения муниципальных образований автономного округа. Город на протяжении последних лет имеет один из самых высоких, даже по общероссийским меркам, темпов роста населения. Ежегодный прирост – около трех тысяч человек. Показатели рождаемости превышают показатель смертности в 2 раза. Число жителей за последние 15 лет увеличилось в 2 раза.

По состоянию на 01.01.2020 года в окружной столице проживает 101 466 человек. Более трети населения – это студенчество и работающая молодежь. Средний возраст около 35 лет.

В городе реализуется комплекс муниципальных социально ориентированных программ по поддержке старшего поколения, материнства и детства. Высокие демографические показатели определяют приоритеты жилищной политики. Город прирастает новыми современными микрорайонами.

Более 1 млн. квадратных метров жилья построено за последние 10 лет. По объему строительства на одного жителя, столица Югры уверенно лидирует не только в автономном округе. Это один из самых высоких показателей в целом по стране. Ханты-Мансийск, как и в предыдущие годы является лидером среди муниципальных образований округа по показателю «Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, в том числе введенная в действие за один год» – это еще один индикатор, характеризующий темпы развития муниципалитета.

За последние пять лет более 5 млрд бюджетных инвестиций направлено на улучшение жилищных условий горожан, 6,5 тыс. семей переехали в комфортное жилье. Рекордными темпами ведется снос аварийного жилья. Всего за последние семь лет из аварийного жилищного фонда переселено более 1 000 семей, осуществлен снос более 100 ветхих домов.

На месте снесенных «деревяшек» возводятся современные паркинги, спортивные, детские площадки, скверы и новые жилые кварталы.

В столице Югры развитая дорожно-транспортная сеть, несколько двухуровневых транспортных развязок, которые успешно регулируют автомобильный поток. Город огибают объездная дорога, которая позволяет транзитным автомобилям не проезжать через центр города, а местным водителям добраться из одной точки города в другую максимально быстро. Построены надземные и подземные пешеходные переходы. Протяженность улично-дорожной сети города – 166,9 км.

Дорожно-транспортная инфраструктура представлена почти всеми видами транспортного сообщения, за исключением железной дороги.

Главная задача – обеспечить высокий уровень жизни горожан, их безопасность и комфорт. За последние шесть лет уровень преступности в Ханты-Мансийске снизился на 3,2%.

В столице Югры сформирован жилищно-коммунальный комплекс с высокой степенью надежности. За последние десять лет не зафиксировано ни одной серьезной аварии.

Ежегодно город благоустраивается, пополняясь новыми объектами – детские площадки, рассчитанные на юных горожан различного возраста, появляются во дворах не только в центральной части города, но и на его окраинах, организуются парковки и возводятся пандусы, развивается дорожно-транспортная сеть, строятся дороги в новых микрорайонах. Все решения по развитию городского пространства принимаются только в диалоге власти и общественности.

Учитывая темпы прироста населения в городе проведена серьезная модернизация системы дошкольного образования, которая позволила обеспечить 100-процентную доступность детских садов. Сегодня дошкольные учреждения города принимают детей с двухмесячного возраста.

⁶ Официальный информационный портал органов местного самоуправления Ханты-Мансийск, <https://admhmansy.ru/city/index.php>

За последние семь лет мощность дошкольных образовательных учреждений увеличилась более чем в два раза – открыты девять современных новых корпусов. Сегодня детские сады посещают более 8 000 детей (в 2010 году была возможность принять только около 3 300 малышей). Сеть дошкольных образовательных учреждений города представлена 20 образовательными организациями.

Общее образование представлено 11 образовательными учреждениями: 7 средних школ, 1 школа для детей с ограниченными возможностями здоровья, 3 организации, реализующие программы повышенного уровня – школа с углубленным изучением отдельных предметов, гимназия и лицей-интернат.

Услуги дополнительного образования предлагают 16 организаций разной ведомственной принадлежности системы образования, культуры и спорта, а также негосударственные образовательные учреждения, имеющие лицензию на ведение образовательной деятельности.

Локальное местоположение объектов

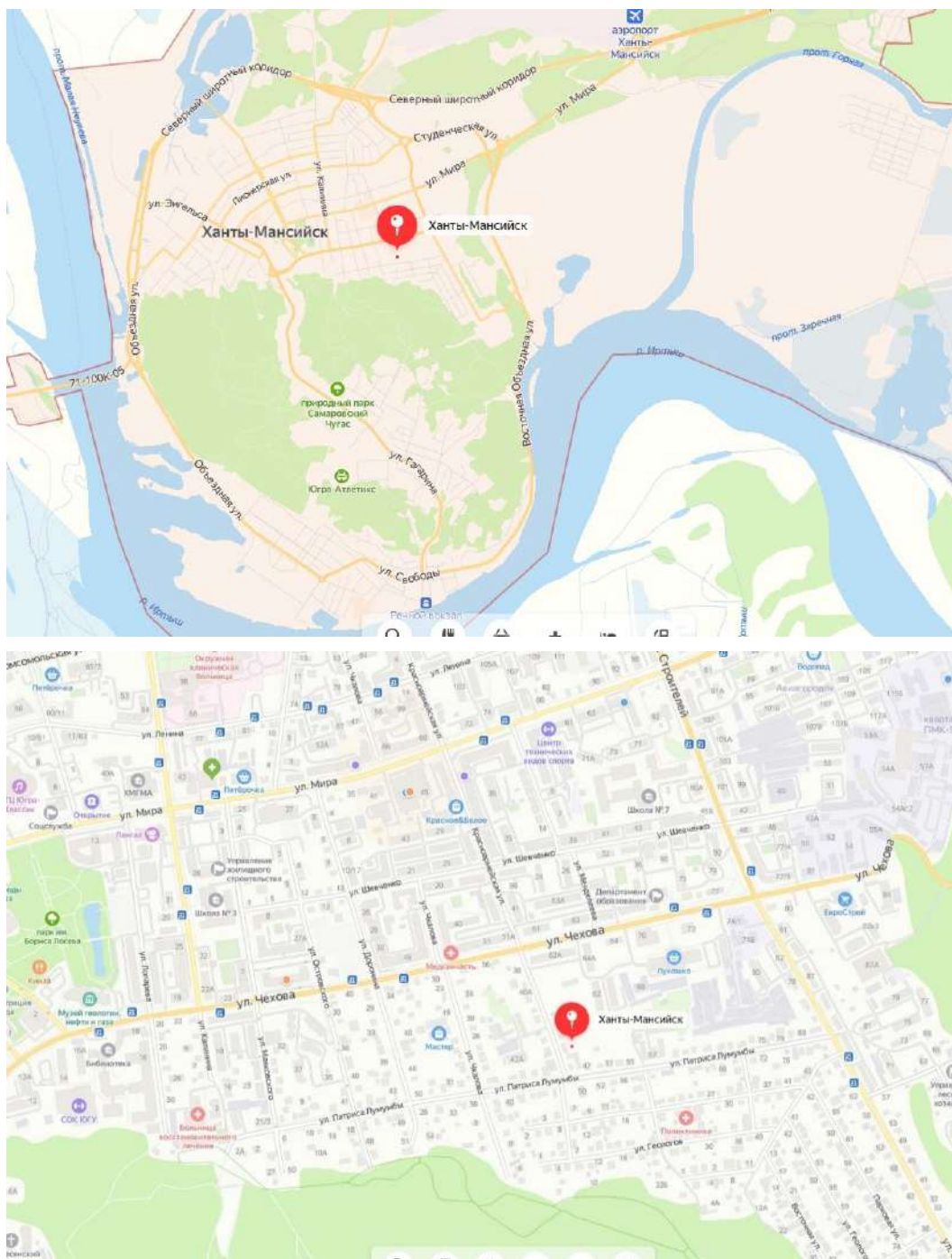


Рис. 1. Расположение Объекта оценки

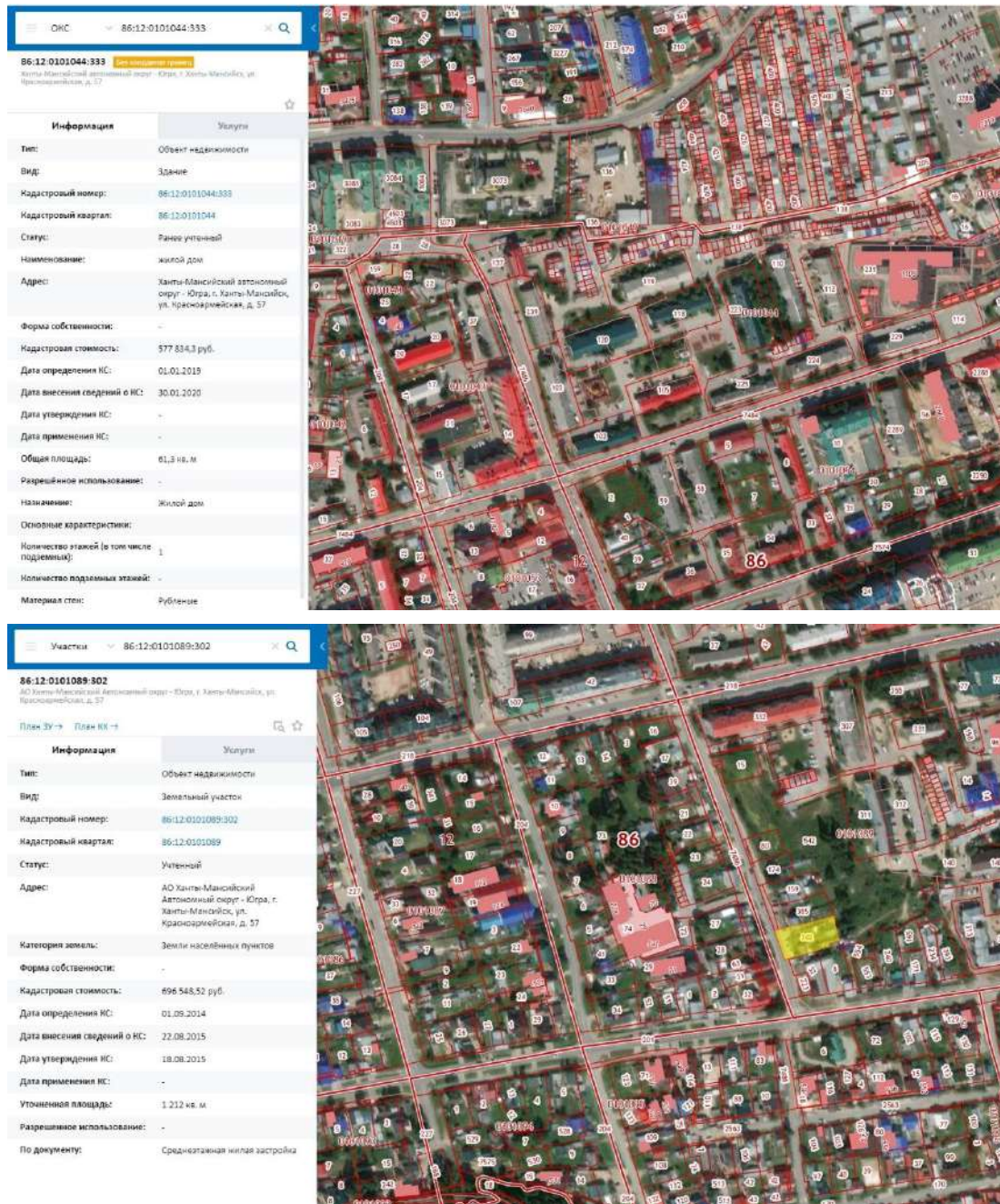


Рис. 2. Фрагмент карты Росреестра



Фото 1. Жилой дом



Фото 2. Жилой дом



Фото 3. Жилой дом



Фото 4. Жилой дом



Фото 5. Жилой дом



Фото 6. Жилой дом



Фото 7. Жилой дом



Фото 8. Жилой дом



Фото 9. Земельный участок



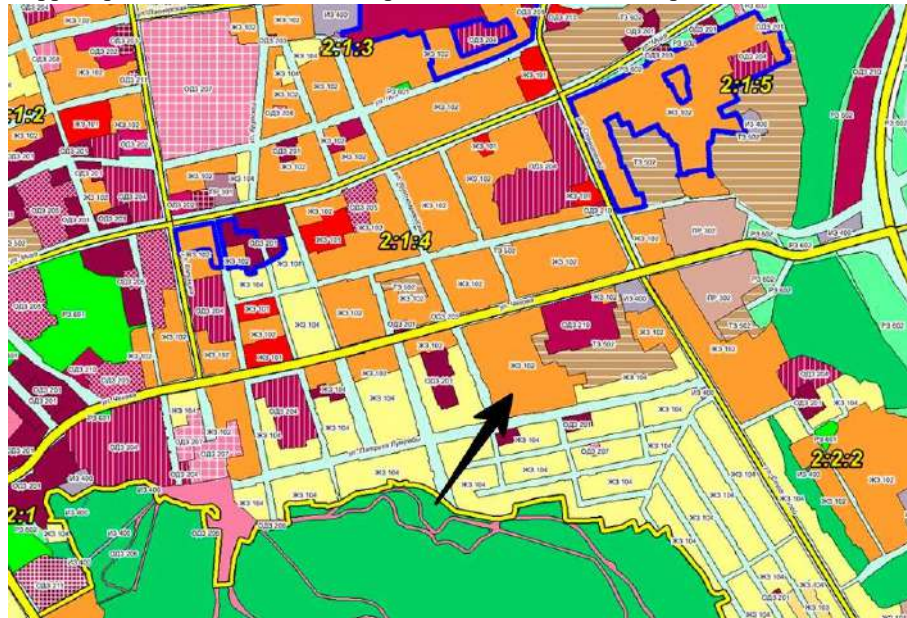
Фото 10. Земельный участок

Расположение Объекта оценки привлекательное: расположен в спальном микрорайоне индивидуальной жилой застройки, подъездные пути с твердым покрытием. Ближайшее окружение Объекта оценки представлено индивидуальной жилой застройкой. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии около 450 м. (ост. «Улица Доронина»).

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

Согласно выписке ЕГРН оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов и разрешенным использованием: среднеэтажная жилая застройка.

Согласно карте градостроительного зонирования города Ханты-Мансийск оцениваемый земельный участок относится к территориальной зоне ЖЗ 102: среднеэтажная жилая застройка.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ













 Граница городского округа	 (ПР 301) Зона промышленности
 Граница населенного пункта	 (ПР 302) Коммунально-складская зона
 Границы планировочных зон (массивов)	Зона объектов инженерной инфраструктуры
 Границы планировочных районов	 (ИЗ 400) Инженерная инфраструктура
 Границы планировочных микрорайонов	Зона транспортной инфраструктуры
 Оси улиц	 (ТЗ 501) Железнодорожного транспорта
 Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории	 (ТЗ 502) Автомобильного транспорта
 Земли лесного фонда	 (ТЗ 503) Воздушного транспорта
 Земли сельскохозяйственного назначения	 (ТЗ 504) Речного (морского) транспорта
 Земли промышленности и иного специального назначения	Зона сельскохозяйственного использования
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	 (СХ 1) Сельскохозяйственных угодий
Жилая зона	 (СХ 2) Объектов сельхозназначения
 (ЖЗ 101) Многоэтажная жилая застройка	Рекреационная зона
 (ЖЗ 102) Среднеэтажная жилая застройка	 (РЗ 601) Мест отдыха общего пользования
 (ЖЗ 103) Малоэтажная жилая застройка	 (РЗ 602) Городских лесов, лесопарков, лугопарков
 (ЖЗ 104) Индивидуальная жилая застройка	 (РЗ 603) Учреждений отдыха и туризма
 (ЖЗ 105) Жилая зона сезонного проживания	Зона специального назначения
Общественно-деловая зона	 (СНЗ 801) Ритуального назначения
 (ОДЗ 201) Административно-делового назначения	 (СНЗ 802) Складирования и захоронения отходов
 (ОДЗ 202) Социально-бытового назначения	Зона военных объектов и режимных территорий
 (ОДЗ 203) Торгового назначения	 (ВРЗ 902) Режимных территорий
 (ОДЗ 204) Учебно-образовательного назначения	Прочие зоны
 (ОДЗ 205) Культурно-досугового назначения	 Автатории
 (ОДЗ 206) Спортивного назначения	 Общего пользования
 (ОДЗ 207) Здоровоохранения	 Территории ООПТ регионального значения: Урочище "Городские леса" Природного парка "Самаровский чутас"
 (ОДЗ 208) Социального обеспечения	
 (ОДЗ 209) Научно-исследовательского назначения	
 (ОДЗ 210) Многофункционального назначения	
 (ОДЗ 211) Культурного назначения	

Рис. 3. Фрагмент карты градостроительного зонирования города Ханты-Мансийск ⁷

3.5. Описание Объекта оценки

В нижеследующих таблицах приведено описание Объекта оценки.

⁷ Правила землепользования и застройки города Ханты-Мансийск. Карта градостроительного зонирования в редакции от 24.07.2019 г. №347-VI ПД // <https://admhmansy.ru/upload/iblock/7c2/1.-KGZ.jpg>

Таблица № 6. Описание земельного участка

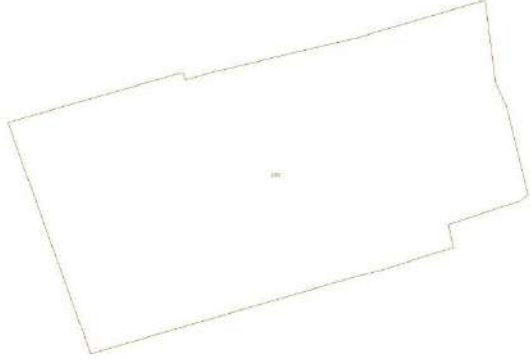
Наименование	Земельный участок, категории земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1 212 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101089:302, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57
Адрес расположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57
Кадастровый номер	86:12:0101089:302
Кадастровая стоимость на 01 сентября 2014 г., руб.	696 548,52
Общая площадь, кв. м	1 212,00
Общая площадь, сот.	12,12
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Среднеэтажная жилая застройка
Фактическое (текущее) использование	На участке расположен индивидуальный жилой дом
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная
Наличие зарегистрированных строений на участке	Индивидуальный жилой дом
Наличие иных строений на участке, учитываемых при проведении оценки	Отсутствуют
Инженерные коммуникации	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т. п.	Отсутствуют
Организованные подъездные пути	Имеются

Таблица № 7. Описание жилого дома

Показатель	Жилой дом. Назначение: жилой дом. Площадь: 61,3 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных: 1. Адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57. Кадастровый номер: 86:12:0101044:333
Краткое наименование	Жилой дом
Кадастровый номер	86:12:0101044:333
Кадастровая стоимость на 01 января 2019 г., руб.	577 834,3
Год постройки	1979
Площадь застройки, кв. м	72,6
Объемно-планировочные и конструктивные характеристики	
Общая площадь, кв. м	61,3
Строительный объем, куб. м	194,0
Этажность	1
Высота этажа, м	2,55; 2,70
Описание основных конструктивных элементов	
Основные конструктивные элементы зданий, сооружений	Фундаменты-нет данных, стены-бревенчатые, обшиты покрашены, брусчатые; внутренние стены и перегородки-дощатые; окна, двери-деревянные, полы-деревянные; отделка внутренняя-штукатурка, обои; кровля-АЦВЛ; коммуникации-отопление, электроснабжение
Системы инженерного обеспечения	
Отопление	имеется
Водопровод	отсутствует
Канализация	отсутствует
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроосвещение	имеется
Газоснабжение	отсутствует

Показатель	Жилой дом. Назначение: жилой дом. Площадь: 61,3 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных: 1. Адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57. Кадастровый номер: 86:12:0101044:333
Назначение	жилое
Текущее использование	по назначению
Техническое состояние объекта	неудовлетворительное

Величина физического износа определялась экспертным методом согласно Приказу Росстата от 15.06.2016 г. N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» (http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d).

Таблица № 8. Критерии оценки технического состояния

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень физического износа, %
1 - Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	от 75 до 100

В ходе анализа представленных Заказчиком фотоматериалов жилого дома выявлены следующие дефекты: значительный перекося стен, выпучивание, отклонение от вертикали, искривление горизонтальных линий стен отдельных участков здания, коробление и отставание досок, поражение древесины гнилью, ослабление креплений листов АЦВЛ кровли к обрешетке, расшатывание дверных и оконных полотен и коробок. Таким образом, оцениваемый жилой дом находится в неудовлетворительном состоянии, наиболее вероятная величина износа около 75%. Однако, учитывая, что Оценщик не является строительным экспертом, а также не проводил лично осмотр конструкций, величина физического износа, определенная по результатам строительной экспертизы, может отличаться от приведенной Оценщиком.

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: жилой дом. Текущее использование: в соответствии с назначением.

3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки

Участок позиционируется в сегменте земельных участков категории земель населенных пунктов с ветхим домом, расположенных в городе Ханты-Мансийск.

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта

Таблица № 9. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ⁸	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югры) ⁹																																				
Объем валового продукта	Объем ВВП России за II квартал 2020 г. составил в текущих ценах 23 288,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2019 г. составил 92,0%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2020 г. по отношению к ценам II квартала 2019 г. составил 95,9%. Объем ВВП России за I полугодие 2020 г. составил в текущих ценах 48 605,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2019 г. составил 96,6%.	Валовой региональный продукт (ВРП) Ханты-Мансийского автономного округа-Югра в 2018 году составил 4 447 475,7 млн руб. (более актуальные данные не опубликованы) ¹⁰																																				
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,8%, в январе-августе 2020 г. - 95,5%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 88,2%, в январе-августе 2020 г. - 92,8%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,9%, в январе-августе 2020 г. - 97,5%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в августе 2020 г. составил 856,5 млрд рублей, или 99,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2020 г. - 5 432,6 млрд рублей, или 99,5%.	По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами за январь-май 2020 года составил 12 593,0 млн руб. или 113,8% к соответствующему периоду 2019 года (11 067,4 млн. руб.). За январь-июнь 2020 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 4,12 тыс. кв. м. индивидуального жилищного строительства (соответствующий период 2019 года – 5,3 тыс. кв. м.). ¹¹																																				
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹² <table border="1" data-bbox="363 1227 912 1559"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2 кв. 2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>3,25%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>7,28%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>14,53%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,68%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,56%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,74%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,49%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,45%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,25%	Добыча полезных ископаемых	7,28%	Обрабатывающие производства	14,53%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,68%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,56%	Строительство	5,74%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	13,49%	Транспортировка и хранение	6,45%	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹³ <table border="1" data-bbox="938 1227 1442 1559"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2018 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>0,20%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>73,30%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>2,30%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,10%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,20%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,20%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td> <td>2,10%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>4,70%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,20%	Добыча полезных ископаемых	73,30%	Обрабатывающие производства	2,30%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,10%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,20%	Строительство	5,20%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	2,10%	Транспортировка и хранение	4,70%
Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2020 г.																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,25%																																					
Добыча полезных ископаемых	7,28%																																					
Обрабатывающие производства	14,53%																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,68%																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,56%																																					
Строительство	5,74%																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	13,49%																																					
Транспортировка и хранение	6,45%																																					
Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,20%																																					
Добыча полезных ископаемых	73,30%																																					
Обрабатывающие производства	2,30%																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,10%																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,20%																																					
Строительство	5,20%																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	2,10%																																					
Транспортировка и хранение	4,70%																																					

⁸ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – август 2020 года» (опубликовано 18.09.2020) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>

⁹ Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-августе 2020 года // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/zAFYBXbm/25019_08_2020.pdf

¹⁰ Федеральная служба государственной статистики. Валовой региональный продукт в текущих основных ценах - всего (1998-2018гг.) (опубликовано 28 февраля 2020 г.) // URL: <https://mrd.gks.ru/storage/mediabank/Валовой%20региональный%20продукт%20по%20субъектам%20Российской%20Федерации%20в%201998-2018гг..xlsx>

¹¹ Итоги социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за 1 полугодие 2020 год // Официальный портал органов местного самоуправления. – URL: <https://admhmansy.ru/upload/fileman/Итоги%20СЭР%20за%20январь-июнь%202020%20года.docx>

¹² Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Квартальные данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 09.09.2020) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

¹³ Федеральная служба государственной статистики. Структура ВРП по отраслям экономики по ОКВЭД2 (КДЕС Ред. 2) (2016-2018гг.) (опубликовано 28 февраля 2020 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/struktura18.xlsx

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ⁸		Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ⁹	
	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,43%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,30%
	Деятельность в области информации и связи	3,01%	Деятельность в области информации и связи	0,50%
	Деятельность финансовая и страховая	5,28%	Деятельность финансовая и страховая	0,10%
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,31%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	1,60%
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,64%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	0,70%
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,11%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,00%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	9,67%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	1,40%
	Образование	3,71%	Образование	1,20%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,11%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	1,70%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,85%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,30%
	Предоставление прочих видов услуг	0,47%	Предоставление прочих видов услуг	0,10%
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,40%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,00%
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в августе 2020 г. составил 2 939,1 млрд рублей, или 97,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2020 г. – 21 028,2 млрд рублей, или 94,9%.		Оборот розничной торговли в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра в августе 2020 г. составил 35 305,9 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 96,5% к августу 2019 г., в январе-августе 2020 г. – 280 691,1 млн рублей и 95,4% к соответствующему периоду 2019 г.	
Индекс потребительских цен	В августе 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары -99,2%, непродовольственные товары -100,4%, услуги - 100,4%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 102,4% (в августе 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,5%). В августе 2020 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,8% (в августе 2019 г. - на 0,9%). Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,0%		Индекс потребительских цен в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра в августе 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 103,2%, в январе-августе 2020 г. 102,4% к соответствующему периоду 2019 г.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2020 г. составила 49 844 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,7% (в январе-июле 2020 г. - на 5,8%). В августе 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).		Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в июне 2020 г. составила 83 855 рубля и по сравнению с июнем 2019 г. выросла на 2,3%, в январе-июне –77 945 рубля, и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 4,7%.	
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2019 г. вошли Газпром (нефтегазовый сектор), НК «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор), НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), Сбербанк России (финансовый сектор) и РЖД (транспорт). Все компании зарегистрированы в Москве ¹⁴		Экономика автономного округа имеет приоритетными секторами добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть»	
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 17 июля 2020 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-		Инвестиционный рейтинг региона - средний потенциал - умеренный риск (2B) ¹⁸ .	

¹⁴ 500 крупнейших по выручке компаний России. РБК. 2019 // ТОП-100 крупнейших по капитализации компаний России – 2019. <https://www.rbc.ru/rbc500/>

¹⁸ Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2019 года. // URL: https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ⁸	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югры) ⁹
	<p>3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2». Прогноз по рейтингам — «Стабильный»¹⁵</p> <p>По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»)¹⁶</p> <p>08 февраля 2020 г. Международное рейтинговое агентство Fitch подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.¹⁷</p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.</p>	
Политическая обстановка и иные факторы	<p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2020 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Особенно большую тревогу вызывает торговая война между США и Китаем.</p> <p>Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми.</p> <p>В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.</p> <p>Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы).</p> <p>Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политической напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности.</p> <p>С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизились активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.</p> <p>В июле 2020 г. продолжилось восстановление деловой активности в российской экономике. Опережающий индикатор выпуска указывает на меньшее, чем в июне, годовое снижение в большинстве базовых отраслей. Смягчение ограничений на работу предприятий сферы услуг и отложенный спрос населения поддержали потребительскую активность. Продолжилось восстановление инвестиционного спроса. Замедлилось сокращение занятости, рост зарплат остается положительным. При этом, несмотря на восстановительную динамику, пониженный уровень совокупного спроса будет сдерживать рост потребительских цен. По оценке Банка России, в 2020 г. ВВП снизится на 4,5 – 5,5%¹⁹</p> <p>В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики.²⁰</p>	

¹⁵ S&P подтвердило рейтинг России на уровне BBB- со «стабильным» прогнозом, 17 июля 2020 г. // <https://www.interfax.ru/business/717944>

¹⁶ Суверенный кредитный рейтинг России, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>

¹⁷ Fitch сохранило рейтинг России на уровне BBB, 08 февраля 2020 г. // <https://www.bfm.ru/news/436058>

¹⁹ Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №7 (55) июль 2020 года (дата публикации 28.08.2020 г.) https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29186/EC_2020-07.pdf (<https://cbr.ru/analytics/dkp/economic/>)

²⁰ По материалам:

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы:

В регионе в январе-августе 2020 г. отмечалось увеличение объемов промышленного производства, спад объемов строительства, снижение оборота розничной торговли. Незначительно увеличилась заработная плата. В целом, сложившаяся ситуация отражает достаточно негативное развитие экономики с отдельными позитивными фактами что, в свою очередь, обуславливает в ближайшем будущем возможную рецессию основных отраслей экономики и стагнацию рынка недвижимости.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой жилой дом с земельным участком. Таким образом его можно отнести к сегменту жилой недвижимости. В Справочнике оценщика недвижимости - 2019. «Жилые дома», составленном Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019 год представлена следующая классификация жилых домов:

Дача. Малоэтажный жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. На даче обычно отсутствует полноценная система отопления; системы водоснабжения и канализации упрощены или отсутствуют совсем. Самыми распространенными стройматериалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревна небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.

Дом. Малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного проживания одной семьи; может располагать всеми необходимыми коммуникациями либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленых бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом располагается в населенном пункте.

Таунхаусы, в том числе:

Таунхаус - квартира в многоквартирном комфортабельном жилом доме, представляющем собой несколько смежных многоуровневых объектов (квартир) с обособленными входами, но едиными внутренними стенами, в которых проживает одна семья. К каждой квартире в таунхаусе примыкает небольшой земельный участок, парковка или гараж.

Дуплекс - бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи — свое крыльцо, свой подъезд к дому, чаще всего свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок.

Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану и

СтатРиелт. Анализ апрель – октябрь 2020 // URL: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

РБК. «Нефть, рубль, пандемия: к чему готовится рынок коммерческой недвижимости». В. Фадеев. 19.03.2020 г. // URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0>

«Между девальвацией и вирусом: что будет с рынком недвижимости» В. Пинаев 14.03.2020 г. // URL: <https://www.yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.forbes.ru%2Fbiznes%2F394959-mezhdu-devalvatsiy-i-virusom-cto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti>

«Как коронавирус и взлет доллара изменят цены на недвижимость в России» Т. Жаткина. 16.03.2020 г. // URL: <https://ura.news/articles/1036279897>

необходимую для постоянного проживания инфраструктуру.

Коттедж. Малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.), площадью, как правило, свыше 100 кв. м (реже, но встречаются типовые коттеджи площадью до 100 кв. м), с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделке, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2 - 3 этажа. Коттеджи могут располагаться как в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных поселках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены вилы, усадьбы.

Согласно приведенной выше классификации объект оценки представлен индивидуальным жилым домом, расположенном на земельном участке. Как было сказано ранее, жилой дом находится в неудовлетворительном состоянии, ремонт и реконструкция экономически не целесообразна. Данный объект имеет стоимость в случае демонтажа и реализации строительных материалов, из которых он сделан. Таким образом, основной удельный вес в стоимости Объекта оценки занимает земельный участок. Учитывая данный факт, в дальнейшем рассматривается сегментирование рынка земельных участков.

Рынок земли, в отличие от большинства рынков, менее организован и отличается от конкурентного рынка:

- Объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;

- Предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и во многом зависит от местоположения участка.

- Предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены;

- На рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;

- Информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;

- Сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;

- Рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий.

Таблица № 10. Сегментирование земельного рынка²¹

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Категория земель	<ul style="list-style-type: none"> ♦ земли сельскохозяйственного назначения; ♦ земли населенных пунктов; ♦ земли промышленности и иного назначения; ♦ земли особо охраняемых территорий; ♦ земли лесного фонда; ♦ земли водного фонда; ♦ земли запаса. 	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.
Целевое назначение земель	<ul style="list-style-type: none"> ♦ под индивидуальное жилищное строительство; ♦ под дачное строительство; ♦ под загородные дома и резиденции; 	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного

²¹ Источник: методическая литература, анализ, выполненный Оценщиком

Наименование показателя	Характеристика	Описание
	<ul style="list-style-type: none"> ♦ под многоэтажное жилищное строительство; ♦ под садово-огородническое хозяйство; ♦ под фермерское хозяйство; ♦ для ведения сельскохозяйственного производства; ♦ под коммерческую застройку; ♦ под промышленную застройку; ♦ прочее. 	участка
Вид права пользования земельным участком	<ul style="list-style-type: none"> ♦ право собственности; ♦ право краткосрочной аренды; ♦ право долгосрочной аренды. 	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости.
Местоположение и окружение	<ul style="list-style-type: none"> ♦ наличие выхода к водоему; ♦ в непосредственной близости от лесного массива; ♦ в непосредственной близости от промышленного предприятия; ♦ другое окружение. 	Для земель под жилую застройку предпочтение отдается живописным местам возле воды или лесопарковой зоне с возможностью полноценного отдыха. Для земель промышленности важным фактором является близость крупных автомагистралей, наличие подъездных путей, возможность их подведения.
Размер земельного участка	Земельные участки, предназначенные для размещения жилых домов: <ul style="list-style-type: none"> ♦ 0,5 – 1 га; ♦ 1 – 5 га; ♦ 5 – 10 га; ♦ 10 – 20 га; ♦ более 20 га. 	В зависимости от целей и предпочтения использования земли.
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	<ul style="list-style-type: none"> ♦ электроснабжение; ♦ газоснабжение; ♦ теплоснабжение; ♦ водоснабжение; ♦ канализация. 	Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже.

Земельный участок, входящий в состав объекта оценки, позиционируется в сегменте земельных участков категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием - среднеэтажная жилая застройка, общей площадью до 0,5 га, на праве собственности, с коммуникациями по границе участка с возможностью подключения. Участок не имеет выхода к водоёму или лесному массиву, расположен в зоне среднеэтажной застройки города.

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

Жилой дом находится в неудовлетворительном состоянии, ремонт и реконструкция экономически не целесообразна. Данный объект имеет стоимость в случае демонтажа и реализации строительных материалов, из которых он сделан. Таким образом, основной удельный вес в стоимости Объекта оценки занимает земельный участок. Учитывая данный факт, в дальнейшем рассматривается рынок земельных участков, в том числе с жилыми домами в аналогичном состоянии.

Основу предложения на рынке земельных участков г. Ханты-Мансийска, как в городской черте (преимущественно в спальных районах города), так и за ее пределами составляют небольшие земельные участки, площадью 5-15 соток, с разрешенным видом использования под индивидуальное жилищное строительство. На рынке представлены как свободные земельные участки, так и участки с имеющимися ветхими строениями под снос.

Абсолютное подавляющее большинство продаваемых земельных участков под коммерческое (промышленное, торгово-офисное, многоквартирную жилую застройку) назначение, а также участков ИЖС с возможностью перевода под коммерческую застройку находится в г. Ханты-Мансийск и его окрестностях. В отдаленных районах Ханты-Мансийского автономного округа - Югра предлагаются на продажу единичные объекты.

Так, по данным сайта Domofond.ru, в период проведения оценки в листингах находятся 138 объявлений о продаже земельных участков в г. Ханты-Мансийск:

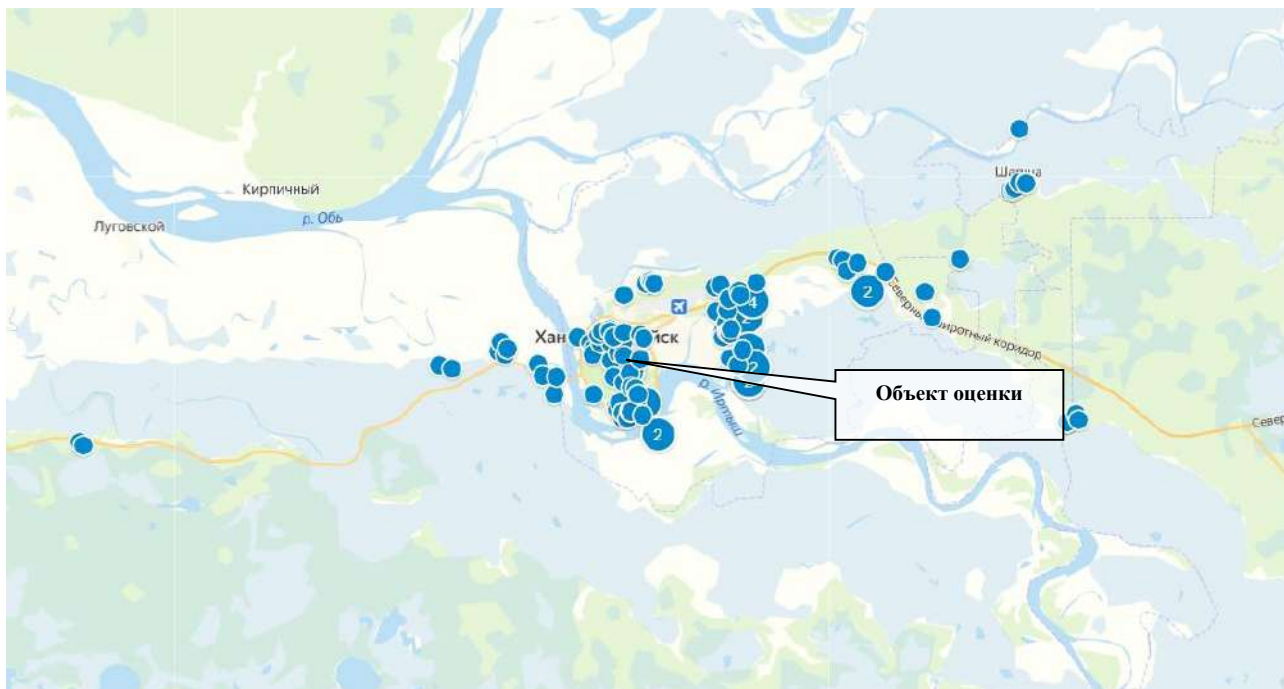


Рис. 4. География распределения предложений по продаже земельных участков под коммерческое назначение, а также участков ИЖС по данным Domofond.ru

По данным сайта бесплатных объявлений AVITO, в листингах находятся 140 предложений по продаже земельных участков (объявления на различных сайтах дублируются):



Рис. 5. География распределения предложений по продаже земельных участков под коммерческое назначение, а также участков ИЖС по данным Avito.ru

Определяющими факторами спроса на рынке земли Ханты-Мансийска являются цена, наличие коммуникаций и транспортная доступность земельного лота. Наибольшей популярностью пользуются земельные участки, расположенные в центральных и приближенных к центру районах города. За городом популярностью пользуется восточное направление. Земли сельскохозяйственного и промышленного назначения мало востребованы.

Ожидается, что активность на рынке земли г. Ханты-Мансийска останется на прежнем уровне. Существенных изменений в структуре и объеме спроса и предложения в течение года не прогнозируется.

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах с указанием правил их отбора для проведения расчетов и обоснование использования лишь части доступных. Оценщику объектов-аналогов

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- к расчетам принимались предложения о продаже земельных участков в г. Ханты-Мансийск;
- приоритет отдавался земельным участкам, имеющим строения (жилой дом и т.п.) в неудовлетворительном состоянии в составе продаваемого объекта;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик, включая кадастровый номер для однозначной идентификации местоположения объекта;
- земельные участки с разрешенным использованием индивидуальное жилое строительство или среднеэтажная жилая застройка;
- к расчетам принимались предложения по продаже земельных до 15 сот;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Таблица № 11. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналога²²

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20	г. Ханты-Мансийск, ул. Восточная, 57	г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д.104	г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды
Кадастровый номер	86:12:0101089:302	86:12:0101083:17	86:12:0101099:89	86:12:0102007:31	86:12:0101019:316
Расположение в пределах населенного пункта	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Культурный центр	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без учета ограничений (обременений) права	Право собственности без ограничений (обременений) права	Право собственности без ограничений (обременений) права	Право собственности без ограничений (обременений) права	Право собственности без ограничений (обременений) права
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь, сот.	12,1	7,98	6,20	11,51	9,85
Наличие строений на участке	Жилой дом под снос	Имеется ветхое строение под снос	Имеется ветхое строение под снос	Имеется ветхое строение под снос	Имеется ветхое строение под снос
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Доступные инженерные коммуникации	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Среднеэтажная жилая застройка	ИЖС	ИЖС	Для обслуживания жилого дома	Для целей строительства-жилого дома
Наличие движимого и иного имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

²² Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования, а также по данным Публичной кадастровой карты. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования или по данным Публичной кадастровой карты, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования или по данным Публичной кадастровой карты

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_725512208	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot_izhs_1869715042	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1652749989	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1984394142
Источник данных	x	Алексей , тел: +7 902 694-45-65	Екатерина , +7 950 500-61-63	тел.: +7 904 466-86-73	тел.: +7 912 080-69-61
Цена предложения, руб.	?	8 000 000	5 500 000	10 000 000	7 500 000
Цена предложения, руб./сот.	?	1 002 506,27	887 096,77	868 809,73	761 421,32
Использование в расчетах	+	+	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков с улучшениями под снос составляют от 761 421,32 до 1 002 506,27 руб. / сот. без учета потенциального снижения в процессе торга.

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

- Сегмент рынка, к которому относится земельный участок (предполагаемая к строительству функция);
- Правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- Наличие или отсутствие обременений;
- Местоположение земельного участка;
- Инженерное обеспечение земельного участка;
- Размер и форма участка;
- Транспортная доступность.

Такие характеристики сделок, как условия финансирования предполагаемой сделки, условия продажи, дата совершения сделки устанавливаются при каждой сделке индивидуально, учитываются участниками сделки и могут оказывать влияние на цену земельного участка, однако не выделяются рынком в качестве ценообразующих факторов.

Корректирующие коэффициенты, представленные в справочниках, рассчитаны на основании результатов экспертного опроса специалистов-оценщиков и/или получены в результате статистической обработки данных по ценам продаж (предложений) объектов недвижимости. В случае, если в справочниках представлены и коэффициенты на основании опроса, и коэффициенты, полученные в результате статистической обработки, приоритет отдавался последним.

Важно отметить, что корректирующие коэффициенты рассчитывались отдельно для различных групп городов России в соответствии с численностью населения. При этом ряд коэффициентов в справочниках представлен с разбивкой по численности, а ряд усредненно по России.

Соответственно, Оценщик использует данные, представленные в разбивке по численности населения городов при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

Характеристики рынка, в частности некоторые корректирующие коэффициенты зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому указанные коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно. С этой целью в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом в Справочнике принята следующая трактовка этих понятий.

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей. Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком.

В случае, если в Справочнике представлены корректирующие коэффициенты для различных по активности рынков, Оценщик использовал показатели для соответствующего типа рынка, определенного для оцениваемого объекта в ходе соответствующего анализа.

Передаваемые имущественные права на земельный участок

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,82	0,91
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81	0,92
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,80	0,91
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,87	0,82	0,92
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,87	0,83	0,92
6	Москва	0,90	0,86	0,94

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,73	0,84
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,74	0,86
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,74	0,86
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,75	0,86
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,82	0,77	0,87
6	Москва	0,83	0,78	0,88

Рис. 6. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок²³

Местоположение земельного участка

На стоимость участка влияет его месторасположение в пределах города.

Таблица 81

Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. Центры административных районов города, зоны точечной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,83	0,92
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,82	0,93
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,83	0,93
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,87	0,82	0,93
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,88	0,84	0,91
6	Москва	0,81	0,75	0,88

²³ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75	0,85
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,74	0,86
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75	0,86
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,74	0,87
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,81	0,76	0,86
6	Москва	0,76	0,69	0,82

Таблица 83

Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,71	0,81
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69	0,80
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0,70	0,83
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70	0,83
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,77	0,72	0,82
6	Москва	0,73	0,66	0,79

Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. Окраины городов, промзоны по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,63	0,58	0,69
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,64	0,56	0,71
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,62	0,55	0,70
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,62	0,55	0,70
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,85	0,59	0,71
6	Москва	0,80	0,53	0,67

Таблица 84

Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,62	0,74
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,68	0,60	0,75
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,80	0,76
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,68	0,82	0,74
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,70	0,64	0,76
6	Москва	-	-	-

Рис. 7. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно локального местоположения в городе²⁴

²⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

Площадь земельного участка

Площадь объектов является одним из факторов, влияющим на стоимость объектов. Влияние фактора масштаба заключается в том, что увеличение площади объекта при прочих равных условиях приводит к снижению удельной стоимости.

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Рис. 8. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного участка²⁵

Наличие строений на участке (под снос)

Наличие построек на земельном участке может как увеличивать стоимость (в случае, если они находятся в рабочем состоянии и соответствуют наиболее эффективному использованию), так и снижать стоимость (в случае, если требуется снос построек, не подлежащих восстановлению).

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов) без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,82	0,96	0,90

Рис. 9. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия ветхих строений под снос²⁶

Инженерные коммуникации

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,08	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,09	1,40
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,05	1,36

Рис. 10. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций²⁷

²⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

²⁶ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01 октября 2020 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2322-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

²⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

Благоустройство участка

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченная подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,22	1,13
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/ддорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. Для участков производственного и складского назначения	1,04	1,21	1,12
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества), бутовым, бетонным или кирпичным	1,09	1,27	1,17
6	Огражденные по периметру деревянным или металлопластиковым забором (в зависимости от материала и качества), сетчатыми оградками или ленточными	1,03	1,10	1,06
7	Обеспеченные системой освещения территории (оперы, линия, фонари – в зависимости от качества)	1,00	1,06	1,03

Рис. 11. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия обустроенных подъездных путей к участку²⁸

Вид разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Списание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей, благоустройство и озеленение, размещение подземных гаражей и автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	0,28	0,91	0,58
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), выращивания сельскохозяйственных культур, размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1	0,18	0,56	0,36

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наиболее эффективного использования земельного участка²⁹

²⁸ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 октября 2020 г., <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2321-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

²⁹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 октября 2020 г., <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2309-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Скидки на торг

№	При продаже объектов:	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,91	0,92	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,74	0,93	0,84	0,87	0,82	0,79

Примечание:

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

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

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ обновлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московского области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 13. Скидка на торг³⁰

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

- Наиболее значимыми ценообразующими факторами для земельных участков являются местоположение земельного участка, площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями и разрешенное использование. Дороже всего стоят участки с инженерной подготовкой, категории «земли населенных пунктов», с удобной транспортной доступностью и в районах с развитой социальной инфраструктурой.
- Цены предложений сопоставимых земельных участков с ветхими строениями составляют от 761 421,32 до 1 002 506,27 руб. / сот. без учета потенциального снижения в процессе торга.

³⁰ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 октября 2020 г., <https://statiert.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnkh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

5.1. Общие положения

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. 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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

5.2. Анализ вариантов использования земельного участка

Согласно п. 16 ФСО №7 для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Юридическая правомочность: В соответствии с выпиской ЕГРН, предоставленной Заказчиком, оцениваемое здание определено как жилой дом. Вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка - среднеэтажная жилая застройка (то есть жилая застройка этажностью до 8 этажей), что не противоречит текущему использованию. Таким образом, юридически правомочным является вариант использования объекта в качестве жилого дома.

Физическая осуществимость: учитывая размеры объекта недвижимости, его площадь, этажность, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными, однако, учитывая, что жилой дом находится в неудовлетворительном состоянии, его использование для проживания не рекомендуется до проведения капитального ремонта.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность: типичными вариантами распоряжения улучшениями в данном случае могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение нынешнего варианта использования;
2. Реконструкция или ремонт;
3. Изменение использования.

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Согласно проведенному анализу оцениваемое здание находится в неудовлетворительном состоянии, его физический износ составляет 75%. По «Методике определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404 расходы на ремонт, реконструкцию выше восстановительной стоимости здания (стоимости строительства нового аналогичного здания) при износе выше 60%.

Таблица № 12. Укрупненная шкала физического износа³¹

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	дек.36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Таким образом, ремонт и реконструкция здания экономически не целесообразны. Жилой дом не представляет какой-либо ценности для потенциальных покупателей при купле-продаже. Данный объект имеет стоимость в случае демонтажа и реализации строительных материалов, из которых он сделан.

Изменение использования. Изменение назначения не целесообразно, так как жилой дом находится в неудовлетворительном состоянии и ремонт, реконструкция здания экономически не целесообразны.

Вывод: Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием

³¹ «Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404

будет – демонтаж существующего жилого дома и реализация на строительные материалы, с последующей застройкой земельного участка объектами жилой застройки по виду его разрешенного использования.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

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

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные Уровня 1* - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменяны на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива, обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива

не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные Уровня 2* - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

6.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом

Для оценки стоимости земельного участка используют методы, согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07 марта 2002 г. № 568-р, перечисленные ниже.

Метод сравнения продаж применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод выделения 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.

Метод распределения 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.

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

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

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.

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

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

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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.

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

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

Выбор метода расчета

Использование в настоящей работе методов выделения и распределения представляется некорректным, так как эти методы используются для застроенных земельных участков, а объект оценки представлен земельным участком со зданием под снос, то есть, фактически свободным участком, требующим затрат на снос строений.

Метод остатка определяет стоимость земельного участка путем капитализации земельной ренты (путем ее выделения из чистого операционного дохода единого объекта недвижимости (имеющегося на участке или предполагаемого к строительству)) или путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (имеющегося на участке или предполагаемого к строительству) (полученной капитализацией чистого операционного дохода) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Принимая во внимание возможную существенную погрешность при моделировании застройки оцениваемого участка, а также прогнозировании доходов от использования и затрат на строительство, метод остатка не использовался.

Метод предполагаемого использования является методом дисконтированных денежных потоков. Оценка стоимости земли данным методом заключается в моделировании условного потока расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле, последовательно дисконтируется на дату проведения оценки, и затем суммируется с целью получения текущей стоимости земли. При этом, при оценке стоимости земли по доходам от сдачи недвижимости в аренду необходимо предусматривать доход от продажи объекта недвижимости в конце периода владения данным объектом (реверсию). Принимая во внимание отсутствие данных о сдаче в аренду земельных участков, сопоставимых с оцениваемым по назначению, использованию и месторасположению, а также отсутствие проекта застройки участков (т.е. информации о типе застройки, площадях, сроках строительства, расходах на возведение и т.д.), метод предполагаемого использования не использовался в связи с его высокой погрешностью при самостоятельном моделировании. Оценщиком всех вышеуказанных показателей.

Учитывая вышеизложенное доходный подход к земельному участку не применялся.

Затратный подход к оценке земельных участков не применим. Это связано с тем, что затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому объекту или сопоставимому с оцениваемым объектом. В связи с чем, при оценке земли затратный подход используется, в основном, для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Таким образом, в данной работе стоимость земельного участка определена в рамках рыночного (сравнительного) подхода методом сравнения продаж, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации.

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом и условиями продажи.
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

6.2. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода

6.2.1. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались предложения, актуальные на дату оценки. Были отобраны объекты, имеющие количественные и качественные характеристики, близкие к характеристикам Объекта оценки. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка (п. 4.3 настоящего Отчета).

Использование в качестве объектов-аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 «Рыночная информация» к Отчету.

Согласно пп. 22 п. 3 ст. 149 ч.1 НК РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению. В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)». В связи с чем величина НДС не применима, НДС не указывается.

Таблица № 13. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости Объекта оценки³²

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20	г. Ханты-Мансийск, ул. Восточная, 57	г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д.104	г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды
Кадастровый номер	86:12:0101089:302	86:12:0101083:17	86:12:0101099:89	86:12:0102007:31	86:12:0101019:316
Расположение в пределах населенного пункта	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Культурный центр	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без учета ограничений (обременений) права	Право собственности без ограничений (обременений) права	Право собственности без ограничений (обременений) права	Право собственности без ограничений (обременений) права	Право собственности без ограничений (обременений) права
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь, сот.	12,1	7,98	6,20	11,51	9,85
Наличие строений на участке	Жилой дом под снос	Имеется ветхое строение под снос	Имеется ветхое строение под снос	Имеется ветхое строение под снос	Имеется ветхое строение под снос
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Доступные инженерные коммуникации	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе
Подъездные пути	Асфальтовые	Асфальтовые	Асфальтовые	Асфальтовые	Асфальтовые
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Среднеэтажная жилая застройка	ИЖС	ИЖС	Для обслуживания жилого дома	Для целей строительства-жилого дома
Наличие движимого и иного имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Точная ссылка	х	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_725512208	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot_izhs_1869715042	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1652749989	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1984394142
Источник данных	х	Алексей , тел: +7 902 694-45-65	Екатерина , +7 950 500-61-63	тел.: +7 904 466-86-73	тел.: +7 912 080-69-61
Цена предложения, руб.	?	8 000 000	5 500 000	10 000 000	7 500 000
Цена предложения, руб./сот.	?	1 002 506,27	887 096,77	868 809,73	761 421,32

³² Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования, а также по данным Публичной кадастровой карты. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования или по данным Публичной кадастровой карты, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования или по данным Публичной кадастровой карты

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Текст объявления	x	<p>Читайте внимательно и до конца! Не агентство!! Если нет указанной в объявлении суммы, не тратьте мое время!!!! Ваши финансовые возможности меня не интересуют!!!! Продам земельный участок площадью 798 кв. м, ширина 20,8 м, длина 40м. Только целиком!!!! На участке есть постройка деревянный дом 31 кв. м., участок и дом в собственности! Подъездные пути асфальтированы! Имеется разрешение на строительство почти под любые нужды сроком на 10 лет! Коммуникации на границе с участком! Район водолечебницы! В минуте ходьбы от центра города, школы 3, детского сада №8 солнышко! Продажа от собственника! Если телефон выключен или не дозвонится пишите здесь! Живу за городом связь плохая! Повторюсь собственник!!</p>	<p>Продаётся земельный участок, дом сгорел. 6,5 соток, три фундамента на участке. Вода централизованна, септик. Газ рядом. Напротив лес. Торг уместен.</p>	<p>Собственник! АГЕНСТВАМ просьба НЕ беспокоить! Продам участок или рассмотрим обмен на две квартиры! Желательно в одном доме! Идеальное место для ведения бизнеса гостиничного. Можно построить модульный отель по типу хостела возможно сдавать посуточно, можно платную стоянку, так как в этом месте недостаточно парковочных мест. Строительные компании могут построить многоэтажный дом. Вариантов множество. У нас, к сожалению, нет возможно воплотить идеи, в связи с этим продажа! Рассмотрим варианты! Находится в районе биатлонного центра' вдоль центральной дороги. Вблизи дет сад, школа, магнит. За домом лес. Сам дом для жилья не пригоден, но на участке есть балок для временного проживания' пока идёт строительство. В дом заведена вода.</p>	<p>Продам участок под ИЖС 10 соток земли, находится в центральной части, очень тихое и уютное место. На участке имеется фундамент из блоков 10/11м. Коммуникации проходят по границе с участком. Электричество заведено.</p>
Информация, полученная в результате интервьюирования	x	<p>Право собственности без ограничений (обременений) права, торг возможен. Кадастровый номер участка: 86:12:0101083:17. Участок имеет форму, удобную для застройки, ровный, имеются строения под снос, имеются твердые подъездные пути. Газоснабжение, электричество по границе, водоснабжение и водоотведение по границе. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены</p>	<p>Право собственности без ограничений (обременений) права, торг возможен. Кадастровый номер участка: 86:12:0101099:89. Участок имеет форму, удобную для застройки, ровный, имеются строения под снос, имеются твердые подъездные пути. Газоснабжение, электричество по границе, водоснабжение и водоотведение по границе. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены</p>	<p>Объявление актуально на дату оценки. Кадастровый номер участка: 86:12:0102007:31. Строения на участке под снос. Ограничения (обременения) права отсутствуют. Имеется возможность подключения центральных коммуникаций (электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение). Рельеф и конфигурация удобные для строительства. Категория земель и вид разрешенного использования уточнены согласно данным публичной кадастровой карты.</p>	<p>Объявление актуально на дату оценки. Кадастровый номер участка: 86:12:0101019:316. Сооружение на участке под снос. Ограничения (обременения) права отсутствуют. Имеется возможность подключения центральных коммуникаций (электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение). Рельеф и конфигурация удобные для строительства. Категория земель и вид разрешенного использования уточнены согласно данным публичной кадастровой карты.</p>

6.2.2. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, местоположении, кадастровом номере. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. В случаях, когда это было возможно, уточнение местоположения проведено так же с использованием сервиса Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

6.2.3. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за 1 сотку земельного участка.

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы³³ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - 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);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка;
 - экономические характеристики;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.2.4. Внесение корректировок в цены объектов-аналогов

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда Объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$K_{\text{обр}} = \frac{1}{K_{\text{пр}}}, \text{ где:}$$

- $K_{\text{пр}}$ – прямой коэффициент;
- $K_{\text{обр}}$ – обратный коэффициент.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на состав передаваемых имущественных прав вносится при различии в виде прав. Объект оценки представлен на праве

³³ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

общей долевой собственности с ограничением (обременением) в виде доверительного управления. Однако, ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Правом всех объектов-аналогов является право собственности, корректировка не требуется. Ограничения (обременения) прав у объектов-аналогов не выявлены, корректировка также не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

При анализе возможной величины скидки на торг следует учитывать, что оцениваемый земельный участок расположен в областном центре (группа Б).

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,91	0,92	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,74	0,93	0,84	0,87	0,82	0,79

Примечание:

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

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

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и ковые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 14. Скидки на торг³⁴

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

³⁴ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 октября 2020 г., <https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrekktivki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

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

Земельный участок имеет следующее разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка. Учитывая отсутствие корректировки для земельных участков с разрешенным видом использования под среднеэтажную жилую застройку, исходя из окружающей земельный участок застройки (индивидуальные и многоквартирные жилые дома этажностью до 3 этажей), принимается наиболее подходящий вид. Согласно приведенной классификации, Объект оценки относится к Б-группе. Скидка на торг для областных центров (группа Б) для земельных участков под ИЖС составляет 10% ($=((0,90-1) \times 100\%)$).

Далее приведена корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения.

Таблица № 14. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сот.	?	1 002 506	887 097	868 810	761 421
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без учета ограничений (обременений) права	Право собственности без ограничений (обременений) права	Право собственности без ограничений (обременений) права	Право собственности без ограничений (обременений) права	Право собственности без ограничений (обременений) права
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	1 002 506	887 097	868 810	761 421
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	1 002 506	887 097	868 810	761 421
Дата продажи	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	1 002 506	887 097	868 810	761 421
Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка на торг, %	x	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	902 256	798 387	781 929	685 279
Последовательные корректировки, суммарно	x	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	902 256	798 387	781 929	685 279

Корректировка на расположение в пределах города. Поправка на местоположение была выполнена согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018, Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.

Таблица 81

Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку.
Центры административных районов города, зоны точечной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,83	0,92
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,82	0,93
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,83	0,93
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,87	0,82	0,93
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,88	0,84	0,91
6	Москва	0,81	0,75	0,88

Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку.
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75	0,85
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,74	0,86
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75	0,86
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,74	0,87
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,81	0,76	0,86
6	Москва	0,76	0,69	0,82

Таблица 82

Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку.
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,71	0,81
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69	0,80
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0,70	0,83
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70	0,83
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,77	0,72	0,82
6	Москва	0,73	0,66	0,79

Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку.
Окраины городов, промзоны по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)

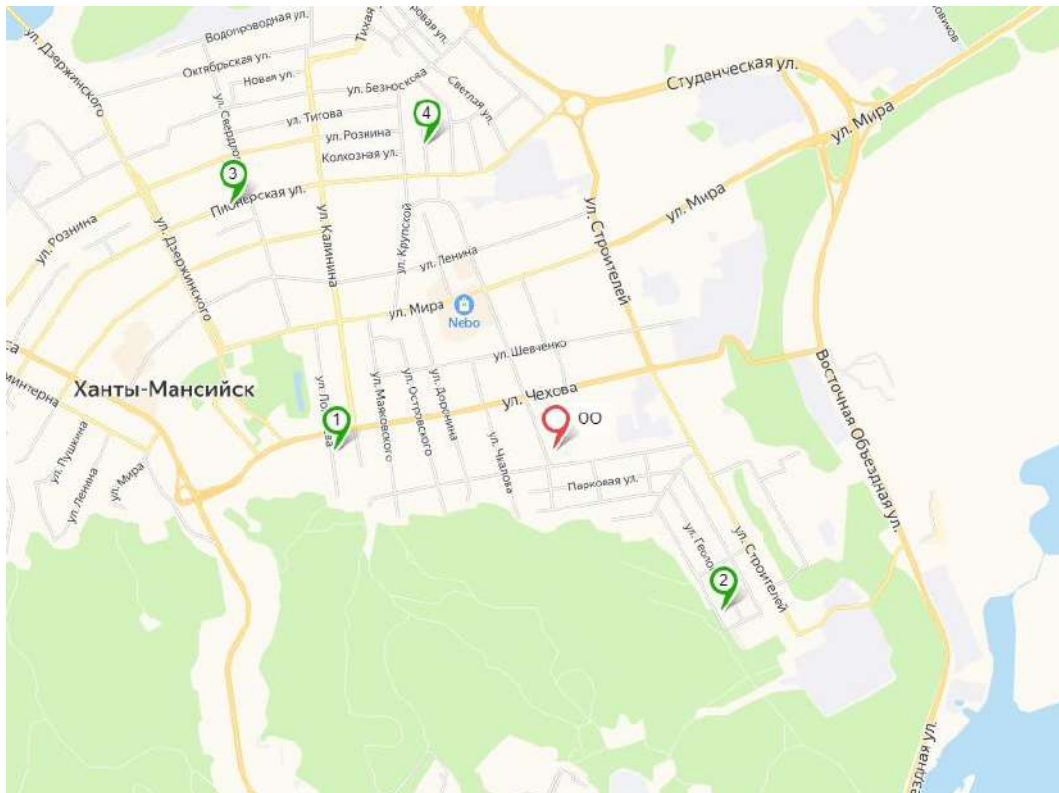
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,63	0,58	0,69
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,64	0,56	0,71
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,62	0,55	0,70
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,62	0,55	0,70
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,65	0,59	0,71
6	Москва	0,60	0,53	0,67

Таблица 5.3

Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку.
Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,62	0,74
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,68	0,60	0,75
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,60	0,76
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,68	0,62	0,74
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,70	0,64	0,76
6	Москва	-	-	-

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно локального местоположения в городе³⁵



³⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

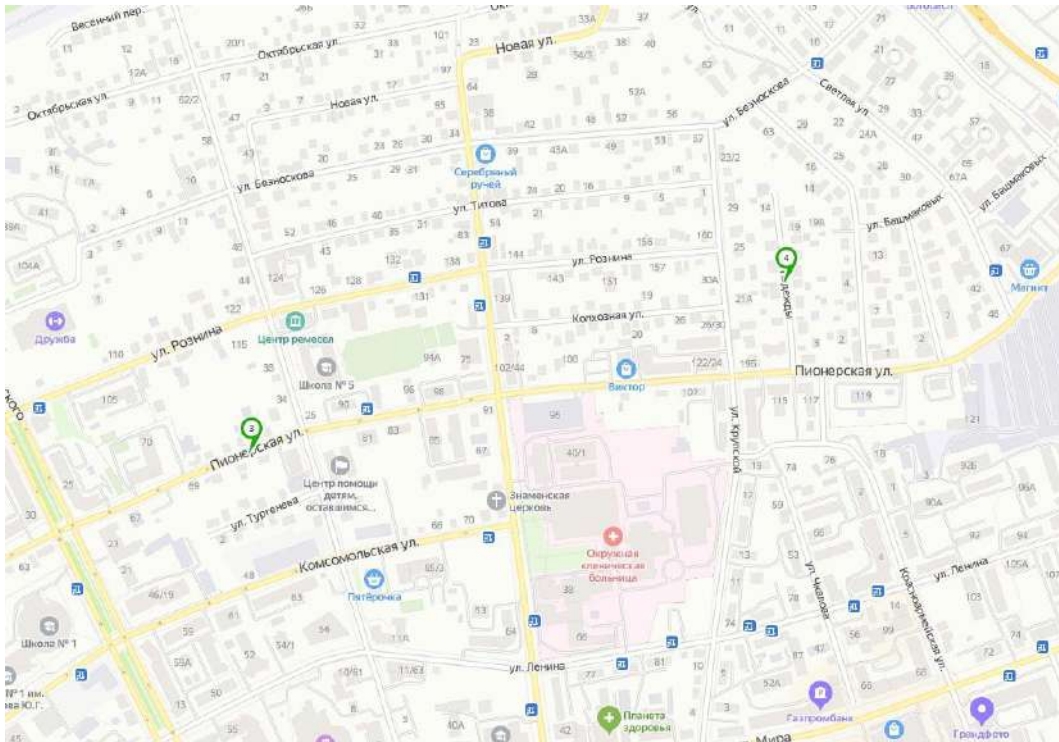
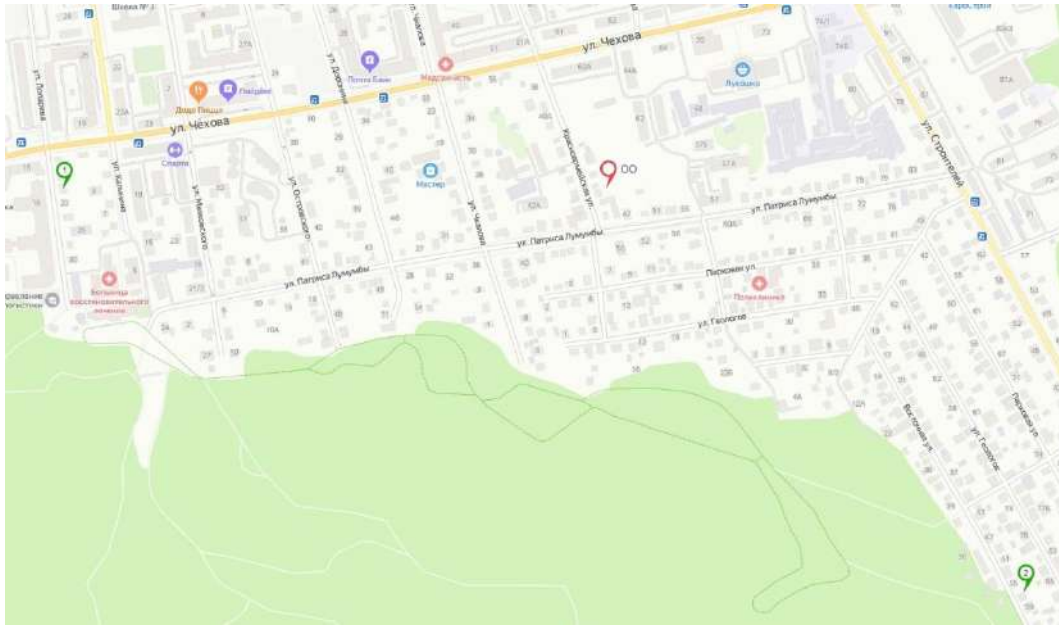


Рис. 16. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и объекта оценки на карте

Ближайшее окружение Объекта оценки и объектов-аналогов №№2-4 представлено малоэтажной жилой застройкой, их территориальная зона определена как «Спальный микрорайон среднеэтажной застройки» (наиболее подходящая зона с учетом отсутствия в справочнике зоны индивидуальной застройки и особенностей территориального зонирования Ханты-Мансийска, связанной с отсутствием зон многоэтажной застройки в городе). Ближайшее окружение объекта-аналога №1 представлено многоквартирной жилой застройкой, объектами общественно-делового назначения: здания Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, Администрации г. Ханты-Мансийска, Департамента городского хозяйства, Федеральной антимонопольной службы, Ханты-Мансийского театра кукол, КТЦ «Югра-Классик», гипермаркета «Перекресток». Учитывая окружение объекта-аналога №1, его территориальная зона определена как «Культурный центр».

Учитывая небольшие размеры города, а также его численность размер корректировки будет минимальным, поэтому коэффициенты территориальных зон принимаются на максимальном уровне из вышеприведенных диапазонов.

Табл. 1. Расчет поправки на район местоположения

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расположение в пределах населенного пункта	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Культурный центр	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки
Коэффициент	0,80	1,00	0,80	0,80	0,80
Величина корректировки, %	x	-20,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Поправка рассчитана с использованием исследования Лейфера Л. А.

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Рис. 17. Зависимость стоимости земельного от участка от площади³⁶
Табл. 2. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, кв. м	12,12	7,98	6,2	11,51	9,85
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие объектов капитального строительства. Оцениваемый земельный участок и все участки объектов-аналогов имеют объекты под снос. Точно определить объем построек объектов-аналогов под снос не представляется возможным, Оценщик по существующей в объявлениях информации и результатам консультаций с представителями продавцов допускает сопоставимость затрат на снос оцениваемого здания и улучшений объектов-аналогов. Таким образом, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на конфигурацию и рельеф. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют конфигурацию и рельеф удобные для строительства. Корректировка не требуется.

Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Как правило, стоимость подготовленного участка превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями. У объекта оценки и у всех объектов-аналогов газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе, корректировка не требуется.

Корректировка на подъездные пути. Оцениваемый участок и все объекты-аналоги обеспечены асфальтовыми подъездными путями, корректировка не требуется.

Корректировка на категорию земель. Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют категорию «земли населенных пунктов», корректировка не требуется.

Корректировка на вид разрешенного использования. Оцениваемый земельный участок на дату оценки предназначен для среднеэтажной жилой застройки, все объекты-аналоги имеют разрешенное использование под ИЖС, требуется корректировка.

³⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	ККВ (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналоговых по остальным параметрам земельных участков
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей, благоустройство и озеленение, размещение подвальных гаражей и автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и пристроенно-присоединенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	0,28	0,91	0,58
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости; размещение сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.7	0,18	0,55	0,36

Рис. 18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наиболее эффективного использования земельного участка³⁷

По данным аналитических исследований Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт для ИЖС характерен коэффициент стоимости 0,36 (за 1,00 в Справочнике принята многоэтажная жилая застройка). Объект оценки имеет вид использования среднеэтажная жилая застройка (то есть застройка не выше 8 этажей), что дает возможность застроить участок в том числе и индивидуальным жилым домом, а также многоквартирным домом (домами) высотой до 8 этажей.

Оценщик проанализировал типичную застройку района местоположения Объекта оценки и выявил, что типичная этажность, в том числе по многоквартирной жилой застройке не превышает 3 этажей. При этом следует отметить, что Оценщику не предоставлен проект застройки оцениваемого участка. Таким образом, в случае среднеэтажной жилой застройки оцениваемому участку характерен минимальный коэффициент стоимости из диапазона по среднеэтажной застройке, то есть 0,28.

При этом данный коэффициент ниже среднего коэффициента по индивидуальной жилой застройке, которая также разрешена на оцениваемом участке и введение отрицательной корректировки будет некорректным. В связи с данным фактором величина корректировки на ВРИ принята оценщиком равной 0%.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены; корректировка не требуется.

Схема согласования откорректированных цен аналогов

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np,i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- N_i – весовой коэффициент n-го аналога;
- a^n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- A – сумма разниц $(1-a^n)$.

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

³⁷ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 октября 2020 г., <https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2309-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-go-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Таблица № 15. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./сот.	x	902 256	798 387	781 929	685 279
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20	г. Ханты-Мансийск, ул. Восточная, 57	г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д.104	г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды
Расположение в пределах населенного пункта	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Культурный центр	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки
Корректировка, %	x	-20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	-180 451	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь, сот.	12,1	8,0	6,2	11,5	9,9
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Наличие строений на участке	Жилой дом под снос	Имеется ветхое строение под снос	Имеется ветхое строение под снос	Имеется ветхое строение под снос	Имеется ветхое строение под снос
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Доступные инженерные коммуникации	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Подъездные пути	Асфальтовые	Асфальтовые	Асфальтовые	Асфальтовые	Асфальтовые
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Вид разрешенного использования	Среднеэтажная жилая застройка	ИЖС	ИЖС	Для обслуживания жилого дома	Для целей строительства-жилого дома
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Наличие движимого и иного имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	-20,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<i>Относительная коррекция, руб./сот.</i>	<i>x</i>	<i>-180 451,1</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./сот.	x	721 805	798 387	781 929	685 279
<i>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %</i>	<i>x</i>	<i>20,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
1-ABS (суммарная корректировка)	x	0,80	1,00	1,00	1,00
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>x</i>	<i>7%</i>			
<i>Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости</i>	<i>x</i>	<i>-14%</i>			
Весовой коэффициент	100%	21%	26%	26%	26%
Скорректированная цена, руб. за 1 сот. / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	748 169	151 959	210 102	205 771	180 337
Общая площадь участка, сот.	12,1				
Стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного (рыночного) подхода, руб.	9 067 808				

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения справедливой стоимости объектов оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

В ходе настоящей работы при расчете стоимости Объекта оценки был использован рыночный (сравнительный) подход. По доходному подходу недостаточно данных для его реализации и также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины, поэтому Оценщик не приводит данные значения в Отчете. Затратный подход к оценке земельных участков не применим. Таким образом, указать ориентировочные значения оцениваемой величины в рамках затратного и доходного подходов не представляется возможным. Отказ от расчета стоимости Объекта оценки в рамках затратного и доходного подходов приведен в разделе 6.1. Соответственно вес, присвоенный результату по сравнительному подходу, равен 1.

Таблица № 16. Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки

Объект недвижимости	Результат по рыночному (сравнительному) подходу, руб. (НДС не облагается)	Вес подхода	Итоговая величина справедливой стоимости с учетом округления, руб. (НДС не облагается)
Объект оценки	9 067 808	100%	9 067 808

Согласно заданию на оценку, от Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость, а итоговая величина должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Согласно заданию на оценку, необходимо получить попозиционные стоимости жилого дома и земельного участка. Следует отметить, что оцениваемый жилой дом находится в неудовлетворительном состоянии, ремонт и реконструкция экономически не целесообразна. Здание не представляет какой-либо ценности для потенциальных покупателей при купле-продаже. Данный объект имеет стоимость в случае демонтажа и реализации строительных материалов, из которых он сделан. Таким образом, необходимо определить норму выхода материалов, получаемых от разборки здания при его сносе. Для этих целей целесообразно воспользоваться рекомендациями в соответствии со строительными нормами 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемые от разборки зданий при их сносе», утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года.

Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и 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 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные;
- третий индекс шифра обозначает категорию 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 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.

Учет, хранение и реализация материалов, полученных от разборки, производятся организациями-заказчиками в соответствии с действующими положениями.

Таблица № 17. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)

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
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

Таким образом, необходимо определить восстановительную стоимость здания (то есть затраты на замещение (воспроизводство)) существующих улучшений с учетом физического износа и, в соответствии с приведенными выше нормами, определить примерный выход материалов.

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

- Метод количественного анализа.
- Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
- Метод сравнительной единицы.
- Индексный способ.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

В рамках данного Отчета применяется метод сравнительной единицы. В данном Отчете расчет затрат на строительство выполнялся методом укрупненных сметных нормативов, с использованием справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ «Жилые дома. 2016».

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. (с учетом пересчета цен на 01.01.2016 г.) для условий строительства в Московской области.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированные по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, отражаемых для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты. В справочных показателях стоимости, в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли предпринимателя учтены 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 и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Стоимость, определяемая в соответствии с данными справочника, не включает НДС.

Затраты на замещение по указанному справочнику определяются как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту. При этом необходимо определить дифференциацию стоимостных показателей в зависимости от класса качества и класса конструктивных систем оцениваемого объекта.

Стоимости строительства объектов-аналогов в справочниках приведены для базового региона – Московская область. Таким образом, к базовой стоимости необходимо применить регионально-экономические поправки – интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент $K_{\text{терр-эк}}$, зонально-экономический (климатический) коэффициент $K_{\text{зонал-эк}}$ и корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочников. Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент $K_{\text{терр-эк}}$ и зонально-экономический (климатический) коэффициент $K_{\text{зонал-эк}}$ учтены в одном региональном коэффициенте, приведенном в бюллетене «Индексы цен в строительстве» № 112 (июль 2020 г.), таблица 8.2.1.

Корректирующий коэффициент стоимости строительства определяется в соответствии с данными Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» № 112 (июль 2020 г.).

Ниже приведен расчет затрат на строительство объекта и примененные к подобранному аналогу корректировки.

Таблица № 18. Расчет затрат на строительство объекта

Показатель	Жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 61,3 кв. м, адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, наб. Гребного Канала, д. бв, кадастровый №: 52:18:0060218:11
Краткое наименование	Жилой дом
Период застройки (год постройки)	1979
Площадь застройки, кв. м	72,6
Общая площадь, кв. м	61,3
Строительный объем, куб. м	194,0
Этажность	1

Показатель	Жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 61,3 кв. м, адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, наб. Гребного Канала, д. бв, кадастровый №: 52:18:0060218:11
Высота этажа, м	2,55; 2,70
Описание основных конструктивных элементов и систем	Фундаменты-нет данных, стены-брусчатые, обшиты покрашены, брусчатые; внутренние стены и перегородки-дощатые; окна, двери-деревянные, полы-деревянные; отделка внутренняя-штукатурка, обои; кровля-АЦВЛ; коммуникации-отопление, электроснабжение по назначению
Текущее использование	по назначению
Расчет стоимости строительства	
Наименование сборника КО-Инвест	Жилые дома. 2016
Код объекта-аналога	гнЖЗ.04.001.1771
Описание объекта-аналога в соответствии с данными сборника КО-Инвест	Жилые дома (без подвала). Фундаменты-бутовые; стены-каркасно-щитовые с утеплителем; внутренние стены и перегородки-дощатые; перекрытия и покрытия-деревянные утепленные; кровля-деревянные стропила/обрешетка из досок/АЦВЛ; проемы-деревянные; полы-деревянные окрашенные; отделка внутренняя-штукатурка, обои, известковая окраска; отопление-местное; электроснабжение
Класс конструктивной системы	КС-7
Единица измерения	куб. м
Сметная стоимость строительства объекта-аналога по состоянию на 01.01.2016 г. в ценах для Московской области, не включая НДС, руб./ед. изм.	7 723,00
<u>1-ая группа поправок, выраженная в руб./ед. изм. здания</u>	-
на различие в конструктивных решениях:	
- материал фундамента	0,00
- материал стен	0,00
- материал перекрытия	0,00
- материал кровли	0,00
- наличие инженерных коммуникаций	0,00
- внутренняя отделка	0,00
- высота этажа	0,00
- спец. работы и оборудование, иные констр. элементы	0,00
Итого по 1-ой группе поправок, руб./ед. изм.	0,00
<u>2-ая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</u>	-
Отношение V Объекта оценки к V объекта-аналога	1,00
Поправка на разницу в объеме	1,00
Поправка на разницу в площади	1,0
Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на сентябрь 2020 года, по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000 г. без НДС	10,616
Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на 01.01.2016 года, по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000 г. без НДС	8,156
Коэффициент перехода от даты издания справочника к дате оценки для Московской области	1,302
Региональный коэффициент (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 112 (июль 2020 г.), таблица 8.2.1)	1,217
Общий корректирующий коэффициент по 2-ой группе поправок	1,584
Скорректированный показатель стоимости строительства, руб./ед. изм. без НДС	12 235
Стоимость строительства, руб. без НДС	2 373 590

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Прибыль предпринимателя зависит от ставки дохода на капитал, объема и динамики вложения денежных средств по этапам строительства, продолжительности строительства, инвестиций в приобретение прав на земельный участок. Для оцениваемого объекта прибыль предпринимателя не требуется, так как жилые дома как правило строятся для личных нужд с целью проживания.

Определение износа и устареваний

Износ – это уменьшение стоимости объекта, обусловленное различными причинами. Понятие «износ», используемое в оценочной деятельности, необходимо отличать от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете. Амортизация в бухгалтерском учете – это процесс распределения первоначальных затрат, связанных с приобретением объекта, на весь срок его службы без определения его текущей стоимости. В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости объекта.

В теории оценки выделяются три вида износа и устареваний:

Физический износ – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональное устаревание – есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Он может проявляться в недостатке (излишке) производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, избытке переменных производственных затрат.

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин: таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения. А также ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; кроме того, правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Величина общего накопленного износа рассчитана по формуле:

$$I_{\text{общ}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{функ.}}) * (1 - U_{\text{внешн.}}),$$

где:

- $I_{\text{физ}}$ - физический износ, %;
- $U_{\text{функ.}}$ - функциональное устаревание, %;
- $U_{\text{внешн.}}$ - внешнее устаревание, %.

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

- 1) Обследование фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования;
- 2) Определение износа методом срока жизни объекта и его элементов;
- 3) Определение износа методом разбиения на виды износа;
- 4) Определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств;
- 5) Определение износа методом эффективного возраста;
- 6) Экспертный метод;
- 7) Определение износа методом сравнения продаж.

Физический износ был определен ранее в размере 75% (см. раздел 3.5. Отчета).

Функциональное устаревание (обесценение) - это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Оцениваемый дом не отвечает современным требованиям к жилым объектам, однако, Оценщик не может корректно определить размер функционального устаревания в связи с тем, что продажа на рынке недвижимости осуществляется единых объектов недвижимости (участки и дома), в связи с этим величина принимается равной 0, с учетом того, что данный расчет является вспомогательным и используется только для целей выделения из стоимости единого объекта недвижимости стоимости жилого дома.

Экономическое устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как: общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. В отношении оцениваемого объекта признаки экономического устаревания не выявлены.

Таблица № 19. Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта

Показатель	Жилой дом. Назначение: жилой дом. Площадь: 61,3 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных: 1. Адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57. Кадастровый номер: 86:12:0101044:333
Стоимость строительства улучшений, руб.	2 373 590
Прибыль предпринимателя, %	0,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	0
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб.	2 373 590
Физический износ	75,0%
Функциональное устаревание	0%
Внешнее устаревание	0%
Совокупный износ и устаревания	75,00%
Затраты на замещение с учетом износа, руб. без НДС.	593 398
Затраты на замещение с учетом износа, руб. с НДС	712 000
Норма выхода материалов с учетом демонтажа, %	1,88%
Стоимость годных материалов, руб. с НДС	13 386
Стоимость годных материалов, руб. с НДС и округлением	13 000

Согласно строительным нормам 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемые от разборки зданий при их сносе», утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года оцениваемый объект имеет следующий шифр 2 – 1 – 4 (материал стен-дерево, одноэтажное, физический износ свыше 61%). Норма выхода материалов составляет 1,88% от стоимости восстановления (затрат на замещение) с учетом износа. Тогда стоимость годных материалов с учетом округления составит 13 000 руб. (1,88%×712 000руб.).

Следует отметить, что полученный результат справедливой стоимости жилого дома является условным вкладом в стоимость единого объекта недвижимости жилого дома и предназначен для целей выделения из стоимости единого объекта недвижимости стоимости его компонентов.

Таким образом,

Справедливая стоимость жилого дома, общей площадью 61,3 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101044:333 и земельного участка, категории земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1 212 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101089:302, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57, по состоянию на 19 октября 2020 г. составляет:

9 068 000 (Девять миллионов шестьдесят восемь тысяч) рублей РФ (НДС не облагается³⁸)

в том числе:

№	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1 212 +/- 12 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101089:302, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57	9 055 000
2	Жилой дом, назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 61,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101044:333, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57	13 000
Итого		9 068 000

³⁸ Согласно пп. 22 п. 3 ст. 149 ч.1 НК РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению. В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)». В связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима, НДС не указывается

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 2 от «19» октября 2020 г.
к договору № 340-О/130/2020 от «13» июля 2020 г.

Задание на оценку

1. Объект оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)):

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1 212 +/- 12 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101089:302, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57;

- жилой дом, назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 61,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101044:333, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57.

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

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Выписки из ЕГРН от 16.09.2020 г. в отношении объекта оценки;
- копии Выписки из ЕГРН от 29.09.2020 г. в отношении объекта оценки
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», ограничения (обременения) права: доверительное управление.

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки.

5. Цель оценки. Определение справедливой стоимости объекта оценки и определение стоимости чистых активов фонда.

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 19.10.2020 года.

10. Срок проведения оценки. Не позднее 19.10.2020 года (включительно).

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 объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 340-О/130/2020 от «13» июля 2020 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

- Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.
- Другие допущения и ограничения на усмотрение Оценщика.

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор



/Д.В. Сукманов/

М.П.

От Исполителя:

Генеральный директор



/С.О. Найчук/

Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3872
дата включения в реестр 27 октября 2016

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вр.п.о генерального директора  **А.В. Коста**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



№ 3202 от 31.07.2020

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»** о том, что **Овчинников Виктор Сергеевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 27.10.2016 за регистрационным № 3872.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
005291-3	16.03.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	16.03.2018-16.03.2021	
003958-1	28.02.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	28.02.2018-28.02.2021	
003959-2	28.02.2018	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	28.02.2018-28.02.2021	

Данные сведения предоставлены по состоянию на «31» июля 2020.

Дата составления выписки «31» июля 2020.

40/ Генеральный директор СМАО



С. Ю. Первозчиков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003958-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-191-098501/19

«04» декабря 2019

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Обчинников Виктор Сергеевич**
Паспортные данные: серия 4017 № 738368, выдан: ТП №70 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017г.
Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1, кв. 8
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» декабря 2019 года по «19» декабря 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **12 600,00 (Двенадцать тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **19.12.19г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	viktor.ovchinnikov@labrium.ru	olga.moleva@ingos.ru
телефонная связь:	+7 (812) 454-02-00	+7 (812) 332-10-10

СТРАХОВАТЕЛЬ: Обчинников Виктор Сергеевич

От Страхователя:
Обчинников В.С.



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Роговина О.В.,
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
На основании доверенности № 6784946-191/19
от 08.04.2019г.







ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-03

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2021 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2021 г.

Страховщик:
Булгарин П.О.
На основании Доверенности № 7706/19N от «10» октября 2019г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 10.10.2019г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 7811R/776/00134/7-03
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 7811R/776/00134/7 от «27» апреля 2017 г.**

г. Санкт-Петербург

«10» октября 2019 г.

Акционерное общество «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Начальника отдела страхования ответственности Управления страхования имущества и ответственности Блока корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала Булгарина Григория Олеговича, действующего на основании доверенности № 7706/19N от «10» октября 2019г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору страхования 7811R/776/00134/7 от «27» апреля 2017 г. (далее Договор страхования) о следующем:

1. В связи с заявлением Страхователя от «09» октября 2019 г. являющимся неотъемлемой частью настоящего соглашения, с «10» октября 2019 г. внести следующие изменения в Договор страхования:

1.1. С «10» октября 2019 г. увеличить срок страхования по договору страхования до 31.12.2021 г.

1.2. В связи с изменениями, внесенными пунктом 1.1 настоящего Дополнительного соглашения, изменить редакцию п. 3.1., п. 3.4., п. 4.1. Договора страхования и читать его в следующей редакции:

«3.1.

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)	Страховая премия на период ответственности (руб.)	Срок оплаты до:
28.04.2017 г. – 27.04.2018 г.	601 000 000,00	275 000,00	1й взнос 68 750,00 руб. – до 05.05.2017 г. 2 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.07.2017 г. 3 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.10.2017 г. 4 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.01.2018 г.
28.04.2018 г. – 27.10.2018 г.	601 000 000,00	206 250,00	5 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.04.2018 г. 6 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.07.2018 г. 7 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.10.2018 г.
28.10.2018 г. – 27.04.2019 г.	1 101 000 000,00	123 750,00	8 й взнос 27 500,00 руб. – до 07.12.2018 г. 9 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2019 г.
28.04.2019 г. – 27.04.2020 г.	1 101 000 000,00	385 000,00	10 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2019 г. 11 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2019 г. 12 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.10.2019 г. 13 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2020 г.
28.04.2020 г. – 31.12.2020 г.	1 101 000 000,00	261 580,00	14 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2020 г. 15 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2020 г. 16 й взнос 69 080,00 руб. – до 28.10.2020 г.

Дополнительное соглашение № 7811R/776/00134/7-03

Страховщик _____

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



01.01.2021 г. – 31.12.2021 г.	1 101 000 000,00	385 000,00	17 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2021 г. 18 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2021 г. 19 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2021 г. 20 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.10.2021 г.
----------------------------------	------------------	------------	--

Если на момент окончания любого из периодов ответственности, указанных в п.3.1 настоящего Договора, оплаченная и/или заявленная за весь истекший срок страхования совокупная сумма страхового возмещения, превысит нарастающим итогом 100% от страховой премии, причитающейся Страховщику за истекшие периоды ответственности, то для последующих периодов ответственности размер страховой премии и/или размер безусловной франшизы по Договору подлежат изменению и устанавливаются по усмотрению Страховщика. Указанные изменения заявляются Страхователю в виде оферты, которая направляется ему письменно в течение 10 рабочих дней после окончания текущего периода ответственности. В случае принятия новых условий страхования, Страхователь акцептует оферту в течение 5-ти рабочих дней, начиная со дня получения оферты, после чего договор продолжает действовать на новых условиях. В случае отказа Страхователя акцептовать оферту, договор считается расторгнутым без дополнительных уведомлений и подписаний по истечении 5 рабочих дней, начиная со дня отказа. Молчание Страхователя в течение 5-ти рабочих дней, начиная со дня получения оферты, также считается отказом.»

«3.4. Страховая премия по настоящему Договору составляет **1 636 580,00 (Один миллион шестьсот тридцать шесть тысяч пятьсот восемьдесят) рублей.**»

«4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования.»

2. В связи с вышеперечисленными дополнительная страховая премия не взимается.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

4. Настоящее Дополнительное Соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

СТРАХОВЩИК:



_____/Булгарин Г.О./

М.П. «10» октября 2019 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:



_____/Найчук С.О./

М.П. «10» октября 2019 г.

Дополнительное соглашение № 7811R/776/00134/7-03

Страховщик _____

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Приложение 3. Рыночная информация

Предложения о продаже земельных участков

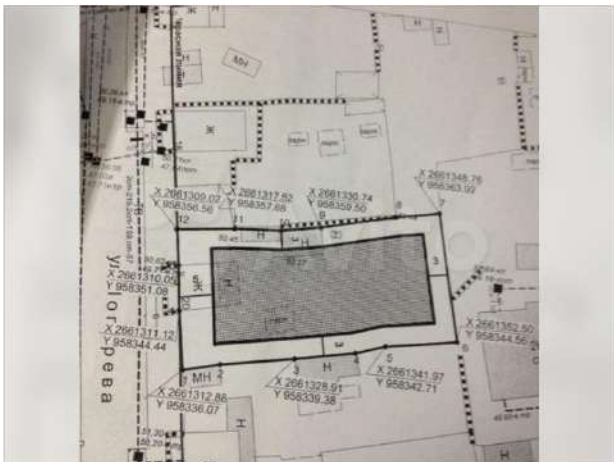
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_725512208

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_725512208

Ханты-Мансийск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 8 сот. (ИЖС) 8 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 14 октября в 18:05



8 902 694-45-65

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Алексей
Агентство
На Авито с ноября 2015
Завершено 99 объявлений

22 объявления пользователя


[Подписаться на продавца](#)

№ 725512208, 11244 (+18)

Площадь: 8 сот.; Расстояние до города: в черте города

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_725512208

Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20 Скрыть карту 8 000 000 ₽



8 902 694-45-65

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Алексей
Агентство
На Авито с ноября 2015
Завершено 99 объявлений

22 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 725512208, 11244 (+18)

Читайте внимательно и до конца! НЕ АГЕНСТВО!! ЕСЛИ НЕТ УКАЗАННОЙ В ОБЪЯВЛЕНИИ СУММЫ, НЕ ТРАТЬТЕ МОЕ ВРЕМЯ!!!! ВАШИ ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ МЕНЯ НЕ ИНТЕРЕСУЮТ!!!! Продам земельный участок площадью 798 кв.м. Ширина 20,8м длина 40м. ТОЛЬКО ЦЕЛИКОМ!!!! На участке есть постройка Деревянный дом 31кв.м. Участок и дом в собственности! Подъездные пути асфальтированы! Имеется разрешение на строительство ПОЧТИ ПОД ЛЮБЫЕ НУЖДЫ сроком на 10 лет! Коммуникации на границе с участком! Район водолечебницы! В минуте ходьбы от центра города, школы 3, детского сада №8 Солнышко! Продажа от СОБСТВЕННИКА! Если телефон выключен или не дозвонится пишите здесь! Живу за городом связь глючая! Повторюсь собственник!

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot._izhs_1869715042

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot._izhs_1869715042

Земельные участки Поиск по объявлениям Ханты-М.

Ханты-Мансийск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

В каталог Следующее —

Участок 6.5 сот. (ИЖС)

5 500 000 ₪ ~~6 000 000 ₪~~

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 12 октября в 23:27

8 950 500-61-63

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Ekaterina
Частное лицо
На Авито с октября 2019

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1869715042, 2295 (+23)

Площадь: 6.5 сот.; Расстояние до города: в черте города

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot._izhs_1869715042

Площадь: 6.5 сот.; Расстояние до города: в черте города

Тюменская область, Ханты-Мансийск, Восточная ул. [Скрыть карту](#)

8 950 500-61-63

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Ekaterina
Частное лицо
На Авито с октября 2019

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1869715042, 2295 (+23)

Продаётся земельный участок, дом сгорел. 6,5 соток, три фундамента на участке.
Вода централизована, септик. Газ рядом. Напротив лес. Торг уместен.

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1652749989

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1652749989

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страхов: Земли сельскохоз Судебное Али Moscow torrents Социалка

В каталог Следующее →

Участок 11 сот. (ИЖС)

10 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 12 октября в 14:39

8 904 466-86-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Ирина
Частное лицо
На Авито с июня 2013
Завершено 34 объявления

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1652749989, 4235 (+12)

Площадь: 11 сот.; Расстояние до города: в черте города

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1652749989

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страхов: Земли сельскохоз Судебное Али Moscow torrents Социалка

10 000 000 ₽

8 904 466-86-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Ирина
Частное лицо
На Авито с июня 2013
Завершено 34 объявления

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1652749989, 4235 (+12)

Собственник! АГЕНСТВАМ просьба НЕ беспокоить!
Продам участок или рассмотрим обмен на две квартиры! Желательно в одном доме!
Идеальное место для ведения бизнеса гостиничного' можно построить модульный
отель по типу хостела возможно сдавать помесечно, можно платную стоянку, так как
в этом месте не достаточно парковочных мест. Строительные компании могут
построить многоэтажный дом. Вариантов множество. У нас к сожалению нет
возможно воплотить идеи, в связи с этим продажа! Рассмотрим варианты!

Находится в районе биатлонного центра' вдоль центральной дороги. Вблизи дет сад
, школа , магнит. За домом лес. Сам дом для жилья не пригоден, но на участке
есть балок для временного проживания' пока идёт строительство.
В дом заведена вода.

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1984394142

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1984394142

Земельные участки Поиск по объявлениям

Ханты-Мансийск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

7 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 18 сентября в 13:55

8 912 080-69-61

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

АН "НОВЫЙ АДРЕС"
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий Крылов

№ 1984394142, 492 (+14)

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1984394142

Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: в черте города

Тюменская область, Ханты-Мансийск, пер. Надежды

7 500 000 ₽

8 912 080-69-61

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

АН "НОВЫЙ АДРЕС"
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий Крылов

№ 1984394142, 492 (+14)

Продам участок под ИЖС 10 соток земли, находится в центральной части, очень тихое и уютное место. На участке имеется фундамент из блоков 10/11м. Коммуникации проходят по границе с участком. Электричество заведено.



ЖИЛЫЕ ДОМА (БЕЗ ПОДВАЛА)											Этажность: 1 • Разной высоты			КС-7					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Сухая штукатурка / обои / известковая окраска ПРОЧЕЕ — Отмстка из цементного раствора по щебеночной подготовке. Крыльцо — деревянные без боковых тумб окрашенные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Местное / печь с котлом индивидуального изготовления ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Открытая проводка / патроны подвесные / выключатели / розетки / щиток со счетчиком ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Газоснабжение — газобаллонная установка ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Вагонка / масляная окраска								
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Каркасно-щитовые с утеплителем ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Дощатые ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные утепленные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПРОЕМЫ — Окна — створные и глухие раздельные переплеты в коробке / масляная окраска. Двери — филенчатые / масляная окраска ПОЛЫ — Деревянные окрашенные											Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.								
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruЖЗ.04.001.1771											Высота, м: 2,67	*до 200	*до 75	Есолопт	руб. на 1 м³	7 723			
ruЖЗ.04.001.1772											Высота, м: 2,73	*до 300	*до 110	Есолопт	руб. на 1 м³	7 144			
ruЖЗ.04.001.1771	ruЖЗ.04.001.1772	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ДЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСО-ВОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬВЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1621,88	1500,24	21,00%	21,00%	1930,82	231,69	463,39	849,55	463,39	617,86	926,79	77,22	154,45	108,13	46,33	77,22	154,45	7723,18		
21,00%	21,00%	25,00%	3,00%	6,00%	11,00%	6,00%	8,00%	12,00%	1,00%	2,00%	1,40%	0,60%	1,00%	2,00%	100,00%				
1786,01	1786,01	214,32	428,63	785,84	428,63	571,52	857,28	71,44	142,87	100,01	42,85	71,44	142,87	7143,95					
21,00%	21,00%	25,00%	3,00%	6,00%	11,00%	6,00%	8,00%	12,00%	1,00%	2,00%	1,40%	0,60%	1,00%	2,00%	100,00%				

Выпуск 112 • июль 2020

50

2
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС								
Дата введения сметных цен, период	Центральный район							
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверьская область	Тульская область	
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903	
01.01.1991	0,07308	0,08095	0,09592	0,09756	0,09441	0,10182	0,09833	
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169	
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389	
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707	
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038	
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386	
2005 г.	2,781	2,616	2,975	2,850	2,941	3,022	2,814	
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475	
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008	
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737	
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181	
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469	
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281	
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082	
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523	
2014 г.	10,389	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915	
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233	
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483	
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	8,107	
2018 г.	11,235	8,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590	
2019 г.	11,434	10,097	9,377	9,131	9,087	9,732	9,871	
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756	
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819	
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,788	9,896	
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015	
2020 г.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061	
апрель	11,562	10,375	9,604	9,345	9,300	10,031	10,099	
май	11,575	10,390	9,617	9,358	9,312	10,045	10,113	
июнь	11,693	10,511	9,711	9,441	9,369	10,173	10,209	
2-й кв.	11,610	10,425	9,644	9,381	9,327	10,083	10,140	
3-й кв.								
4-й кв.								
2020 г. ПРОГНОЗ								
июль	11,731	10,546	9,734	9,464	9,583	10,210	10,238	
август	11,770	10,581	9,757	9,487	9,398	10,248	10,266	
сентябрь	11,809	10,616	9,781	9,510	9,413	10,286	10,295	

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сандвич»	стекла, пленоч- прозрач- ного ма- териала	панелей «сандвич»	древе- сины	
	с внутренними конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	железобетона в каркас- ных си- стемах	стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных ма- териалов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	0,913	0,715	0,782	0,814	0,722	0,740	0,735	0,762	0,753	0,880
Республика Дагестан	0,752	0,606	0,599	0,729	0,618	0,658	0,643	0,684	0,678	0,783
Республика Ингушетия	0,615	0,530	0,476	0,719	0,515	0,561	0,543	0,583	0,605	0,655
Кабардино-Балкарская Республика	0,627	0,586	0,582	0,522	0,603	0,649	0,638	0,683	0,686	0,681
Карачаево-Черкесская Республика	0,606	0,641	0,494	0,730	0,560	0,630	0,598	0,643	0,632	0,634
Республика Крым	0,936	0,823	0,820	0,965	0,791	0,801	0,786	0,812	0,878	0,870
Республика Северная Осетия-Алания	0,567	0,513	0,447	0,656	0,490	0,528	0,527	0,584	0,562	0,596
Краснодарский край	0,867	0,784	0,841	0,800	0,816	0,840	0,840	0,859	0,833	0,867
Ставропольский край	0,758	0,697	0,684	0,745	0,697	0,726	0,722	0,737	0,794	0,779
Ростовская область	0,816	0,769	0,743	0,907	0,753	0,784	0,775	0,779	0,762	0,812
г. Севастополь	0,975	0,838	0,843	0,958	0,807	0,809	0,794	0,822	0,893	0,887
Уральский район										
Республика Башкортостан	0,733	0,651	0,666	0,584	0,688	0,703	0,719	0,735	0,750	0,739
Удмуртская Республика	0,929	0,822	0,818	0,867	0,835	0,834	0,846	0,826	0,866	0,901
Курганская область	0,847	0,797	0,740	0,827	0,755	0,795	0,784	0,808	0,825	0,885
Оренбургская область	0,797	0,719	0,734	0,762	0,737	0,776	0,763	0,790	0,767	0,775
Пермский край	0,803	0,755	0,735	0,746	0,761	0,796	0,791	0,806	0,777	0,838
Свердловская область	0,878	0,760	0,807	0,898	0,802	0,811	0,827	0,835	0,806	0,863
Челябинская область	0,694	0,791	0,804	0,785	0,791	0,806	0,808	0,837	0,807	0,821
Западно-Сибирский район										
Республика Алтай	0,710	0,616	0,567	0,781	0,629	0,671	0,662	0,699	0,666	0,705
Алтайский край	0,750	0,687	0,614	0,746	0,673	0,701	0,699	0,724	0,705	0,751
Кемеровская область	0,879	0,844	0,838	0,797	0,838	0,877	0,872	0,886	0,925	0,900
Новосибирская область	0,801	0,742	0,743	0,744	0,751	0,786	0,786	0,819	0,801	0,800
Омская область	0,919	0,905	0,855	1,233	0,860	0,898	0,896	0,917	0,901	0,920
Томская область (южнее 60-параллели)	0,853	0,850	0,799	0,753	0,818	0,856	0,841	0,851	0,906	0,897
Тюменская область (южнее 60-параллели)	1,006	0,938	1,001	0,895	0,970	0,974	0,984	0,982	1,011	1,023
Тюменская область (севернее 60-параллели)*	1,196	1,116	1,190	1,064	1,154	1,158	1,169	1,168	1,202	1,217

8

Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕСТ

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН				
полное наименование органа регистрации прав				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				Раздела 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 29.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.09.2020	№ 99/2020/351051860			
Кадастровый номер:		86:12:0101044:333		
Повер кадастрового квартала:	86:12:0101044			
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1362, Инвентарный номер: 71:131:002:000013620, Кадастровый номер: 86:12:000000:0000:71:131:002:000013620, Условный номер: 86:00:12:00031:057:0000			
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57			
Площадь, м²:	61,3			
Планировка:	Жилой дом			
Наименование:	жилой дом			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1			
Материал наружных стен:	Рубленные			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	1979			
Кадастровая стоимость, руб.:	577834,3			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 29.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :
29.09.2020	№ 99/2020/351051860	
Кадастровый номер:	86:12:0101044:333	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101089:302	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественной комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	: Г-П10 Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Рогозин Николай Юрьевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего расцелов:
29.09.2020 № 99/2020/351051860			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		86:12:0101044:333	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Молчанова Кристина Александровна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 86-01/00-6/2002-474 от 13.03.2002, 1/2		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Стерхова Полина Александровна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 86-72-13/002/2009-553 от 25.03.2009, 1/6		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Стерхова Светлана Викторовна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 86-72-13/002/2009-553 от 25.03.2009, 2/6		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

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

На основании запроса от 15.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 16.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
16.09.2020 № 99/2020/3481815-40	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	86:12:0101089:302
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101089
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2010
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 57
Площадь:	1212 +/- 12 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	696548.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:12:0101044:333
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Раздел 1

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

Земельный участок	
(вып. объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов: <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
16.09.2020 № 99/2020/348181540	
Кадастровый номер: 86:12:0101089:302	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Среднеэтажная жилая застройка
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

Раздел 1

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

Земельный участок	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
16.09.2020 № 99/2020/348181540	
Кадастровый номер: 86:12:0101089.302	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Терасимов Сергей Александрович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Раздел 2

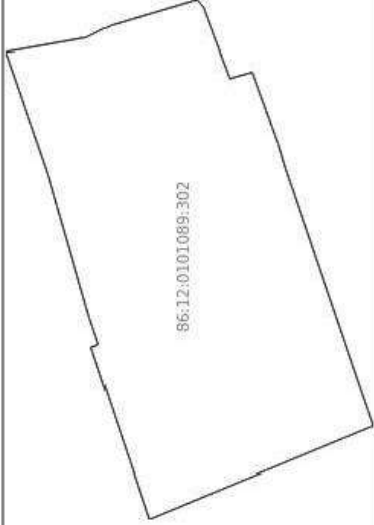
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
16.09.2020 № 99/2020/348181540			
Кадастровый номер:		86:12:0101089:302	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Стерхова Полина Александровна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 86-86-01/018/2012-092 от 21.06.2012, 1/6 не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.2.	Молданова Кристина Александровна
1.	Правообладатель (правообладатели):	2.2.	Долевая собственность, № 86-86-01/018/2012-092 от 21.06.2012, 1/2 не зарегистрировано
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.3.	Стерхова Светлана Викторовна
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.3.	Долевая собственность, № 86-86-01/018/2012-092 от 21.06.2012, 2/6 не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):		не зарегистрировано
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		данные отсутствуют
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕПРН	инициалы, фамилия
			М.П.	

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об области действительности
Описания местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 3	Символы недвижимости
16.09.2020 № 99/20/20/34/815.40	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 86:12:0101089:302	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб: _____	Условные обозначения: _____
Государственный регистратор	
Подпись: _____	Подпись: _____
	М.П. _____
	ФИО: _____
	подпись, фамилия

Раздел 3.2

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

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 3.2	Всего листов выписки: _____
16.09.2020 № 99/2020/3-481815-40	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	86:12:0101089:302
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
Система координат: МСК86_Зона_2			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности
	X	Y	
1	2	3	4
1	958373.78	2662162.25	данные отсутствуют
2	958365.43	2662137.71	данные отсутствуют
3	958364.45	2662134.89	данные отсутствуют
4	958388.27	2662125.07	данные отсутствуют
5	958394.36	2662143.24	данные отсутствуют
6	958393.56	2662143.51	данные отсутствуют
7	958394.55	2662146.43	данные отсутствуют
8	958398.91	2662161.64	данные отсутствуют
9	958403.37	2662174.58	данные отсутствуют
10	958394.86	2662176.07	данные отсутствуют
11	958392.39	2662177.32	данные отсутствуют
12	958383.19	2662180.05	данные отсутствуют
13	958382.49	2662179.2	данные отсутствуют
14	958379.72	2662171.8	данные отсутствуют
15	958377.33	2662172.48	данные отсутствуют
5			данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 3.2

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

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____
16.09.2020 № 99/2020/3481815.40	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	86:12:0101089:302

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК86_Зона_2

Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
16	958374.52	2662164.71	данные отсутствуют
		4	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ
"РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
ПО ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМУ АО-Югра ХАНТЫ-МАНСИЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом
(тип объекта учета)
Объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ
Административный район _____
Город (пос.) г. Ханты-Мансийск
Район города _____
Улица (пер.) ул. Красноармейская
Дома № 57 Строение (Корпус) _____

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	ФГУП "Ростехинвентаризация"
Инвентарный номер	71:131:002:000013620
Кадастровый номер	86:12:000000:0000: 71:131:002:000013620
Дата внесения сведений в реестр	07.11.2006

Паспорт составлен по состоянию на 06.10.2006 г.



3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
	13.03.2002	Сумкина Кристина Андреевна №	Свидетельство о праве на наследство по закону от 12.10.2001 №1808 от 02.10.2001 Свидетельство о гос. рег. права на недвижимое имущ. №86-01/00-6/2002-474 от 13.03.2002	1/2		
	02.03.1995	Стерхов Александр Вениаминович №	Договор купли продажи от 07.11.1994г., Р=3005, выдан нотариусом Пак О.И., зарегистрирован в БТИ от 02.03.1995 года в реестре 1019.	1/2		
		<i>Стерхова Кристина Александровна</i>	<i>Св наслед 12.10.01, Р=1808</i>			
			<i>Свид. рег. прав 31.05.04, 7244</i>			

ПОГАШЕНО

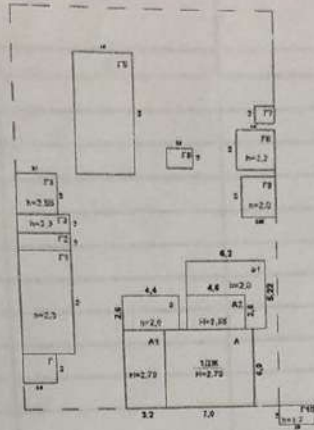


13

5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

1	Водопровод (кв.м.)		Канализация(кв.м.)		Отопление (кв.м.)		Горячее водоснабжение(кв.м.)		Газоснабжение(кв.м.)		12	13
	центральный	автономный	центральная	автономная	центральное	автономное	центральное	автономное	центральное	автономное		
A	0		0	0	0	0	35	0	0	0	0	35
A1	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,1
A2	0		0	0	0	0	9,2	0	0	0	0	9,2





Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»
по состоянию на 12 июля 2004 г.
Изменений нет
Исполнил Жорякина А.В.
Проверил Маслова Е.В.

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»
по Ханты-Мансийскому АО-Югра
Ханты-Мансийское отделение
По состоянию на « 23 » июля 2004 г.
Исполнил Ишуткинко Г.В.
Проверил Алчинова Г.А.



ФФГУП «Ростехинвентаризация» по ХМАО-Югре Ханты-Мансийское отделение

Ситуационный план объекта индивидуального жилищного объекта

Начальник производственного отдела	Петрова Н.С. <u>[Signature]</u>	Дата подпись 07.11.2006	Адрес объекта Ул. Красноармейская, д. №57	Лист Листов Масштаб <u>1:500</u>
--	------------------------------------	-------------------------------	---	--

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	3
2	Состав объекта	5
3	Сведения о правообладателях объекта	7
4	Ситуационный план	9
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	13
6	Позэтажный план	15
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	17
8	Отметки об обследованиях	19

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

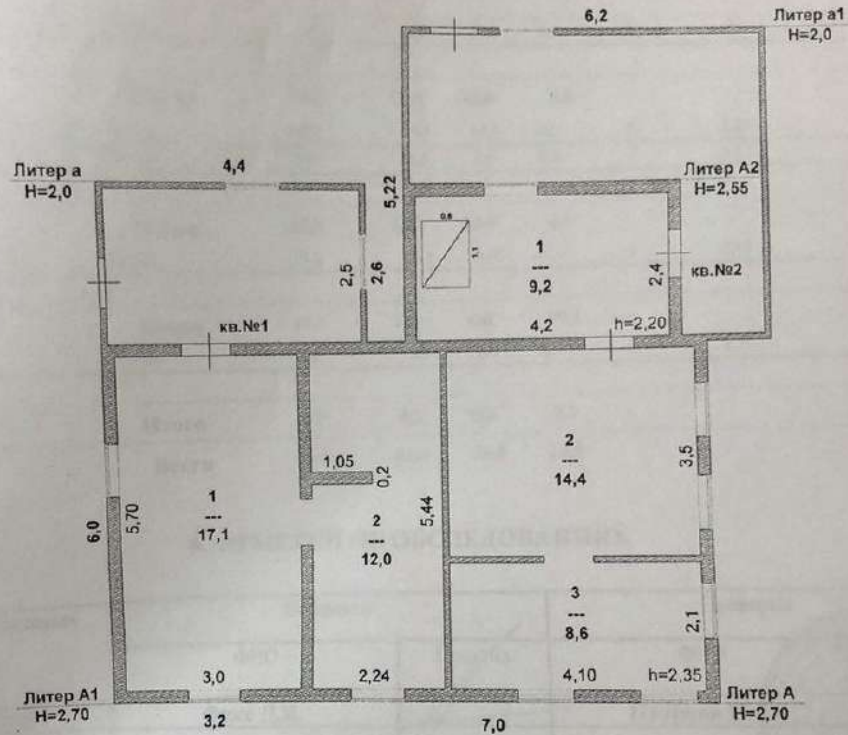
1	Назначение	жилое
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год постройки	1979
4	Общая площадь жилого дома	61,3
5	Жилая площадь жилого дома	35
6	Число этажей надземной части	1
7	Число этажей подземной части	0
8	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	ул.Красноармейская, д.№57
Инвентарный номер	1362
Кадастровый номер	
Литера	А,А1,А2



Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
по Ханты-Мансийскому АО-Югра
Ханты-Мансийское отделение
По состоянию на « 23 » августа 2009 г.
ИЗМЕНЕНИЙ НЕТ
Исполнил Никитченко Е.В.
Проверил Алчимова С.Ф.



Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»
по ХМАО – Югра
по состоянию на « 12 » июня 2004 г.
Изменений нет
Исполнил Торжаккина Н.В.
Проверил Машинкина Е.В.



ФФГУП «Ростехинвентаризация» по ХМАО-Югре Ханты-Мансийское отделение

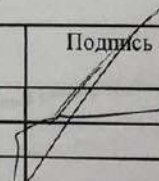
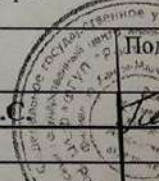
Позтажный план объекта индивидуального жилищного объекта

Начальник производственного отдела	Петрова Н.С. <i>[Signature]</i>	Дата подпись 07.11.2006	Адрес объекта Ул.Красноармейская, д.№57	Лист Листов Масштаб 1:100
--	------------------------------------	-------------------------------	---	---------------------------------

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м.	в том числе (кв.м.)				Высоты	Самостоятельно переустроенная или перепланированная площадь, кв.м.	Примечание
						общая площадь жилого помещения	из нее		Площадь помещений вспомогательного использования (поджик, балконы, веранды, террас), кв.м.			
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	1	1	2	Жилая	12	12,0	12,0	0,0	0	2,70		
Итого					12,0	12,0	12,0	0,0	0			
A	1	2	2	Жилая	14,4	14,4	14,4	0,0	0	2,20		
		3	3	Жилая	8,6	8,6	8,6	0,0	0	2,20		
Итого					23,0	23,0	23,0	0,0	0			
A1	1	1	1	Кухня	17,1	17,1	0,0	17,1	0	2,70		
Итого					17,1	17,1	0,0	17,1	0			
A2	1	2	1	Кухня	9,2	9,2	0,0	9,2	0	2,20		
Итого					9,2	9,2	0,0	9,2	0			
Всего					61,3	61,3	35,0	26,3				

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
06.10.2006	Фукс Д.Я.		Петрова Н.С.	



5

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

Номер на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв. м.	Высота м	Объем, куб. м.	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.	Износ %
				наименование параметра	единица измерения	всего					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	Основное строение	1979	Бревенчатые, обшиты покрашены	площадь	кв.м.	35	42	2,7	113	39158	60
									2008	140670	
A1	Основной пристрой		Брусчатые, обшиты покрашены	площадь	кв.м.	17,1	11,4	2,55	29	11514	48
									2008	41361	
A2	Основной пристрой		Брусчатые	площадь	кв.м.	9,2	19,2	2,7	52	26741	29
									2008	96064	
a	Холодный пристрой		Тесовые	площадь	кв.м.	0	11,4	2	23	5108	20
									2008	18350	
a1	Холодный пристрой		Тесовые	площадь	кв.м.	0	20,9	2	42	10307	5
									2008	37015	
Г	Уборная		Тесовая	площадь	кв.м.	0	5,7	2	11	9986	5
									2008	35874	
Г1	Сарай		Тесовые	площадь	кв.м.	0	31,2	2,3	72	5930	65
									2008	21304	
Г2	Сарай		Тесовые	площадь	кв.м.	0	5,1	2,3	12	2118	25
									2008	7608	
Г3	Прелбанник		Тесовые	площадь	кв.м.	0	5,5	2,3	13	2294	25
									2008	8242	
Г4	Баня		Бревенчатые	площадь	кв.м.	0	9,3	2,55	24	14857	35
									2008	53372	
Г5	Теплица			площадь	кв.м.	0	40,5	2	81	2608	60
									2008	9369	
Г6	Уборная		Тесовая	площадь	кв.м.	0	3	2	6	5255	5
									2008	6289	
Г7	Уборная		Тесовая	площадь	кв.м.	0	3	2	6	5255	5
									2008	6289	
Г8	Сарай		Каркасно засыпные	площадь	кв.м.	0	9	2,2	20		
									2008	1770	
Г9	Сарай		Тесовые	площадь	кв.м.	0	8,2	2	16	2678	30
									2008	9620	
Г10	Сарай		Тесовые	площадь	кв.м.	0	4,2	1,7	7	1036	23
									2008	3721	