

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/20-25

от 13 ноября 2020 года

**Оценка справедливой стоимости объектов
недвижимости с кадастровыми номерами:
86:12:0101059:5 и 86:12:0101059:10,
расположенных по адресу: Ханты-Мансийский
Автономный округ – Югра, г. Ханты -
Мансийск, ул. Доронина, 5
и ул. Шевченко, 11**

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to I.A. Chuzhakov.

Чужмаков И.А.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	24
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	24
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	25
3.1. Общие положения	25
3.2. Анализ рынка	25
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта	25
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	35
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	37
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	39
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	59
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	60
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	60
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	62
5.1. Общие положения	62
5.2. Общие понятия оценки	62
5.3. Общее описание подходов и методов оценки земельных участков	62
5.4. Общее описание методов оценки недвижимости	69
5.5. Согласование результатов оценки	74
5.6. Выбор и обоснование подходов и методов оценки	74
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	77
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	77
6.1.1. Общие положения	77
6.1.2. Расчет стоимости земельных участков методом корректировок	77
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	87
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	87
6.4. Согласование результатов оценки	87
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	88
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	104

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

«13» ноября 2020 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 25 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, площадь 810+/-10 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101059:5, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Доронина, 5;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для обслуживания усадебного жилого дома, площадь 624+/-9 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Шевченко, 11.

Оценка проведена по состоянию на 13 ноября 2020 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

1. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, площадь 810+/-10 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101059:5, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Доронина, 5, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 830 000

**(Пять миллионов восемьсот тридцать тысяч)
рублей**

2. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для обслуживания усадебного жилого дома, площадь 624+/-9 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Шевченко, 11, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 490 000

**(Пять миллионов четыреста девяносто тысяч)
рублей**

Примечание: 1. В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

2. Стоимости объектов оценки указаны без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

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

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 25 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, площадь 810+/-10 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101059:5, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Доронина, 5;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для обслуживания усадебного жилого дома, площадь 624+/-9 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Шевченко, 11.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копиях Выписок из ЕГРН от 19.06.2019 г. в отношении объектов оценки;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученные от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

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

5. Цель оценки. Определение справедливой стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **13.11.2020 года**.

10. Срок проведения оценки. Не позднее **13.11.2020 года**.

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- 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 (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, 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.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.
- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме.
- Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и входят в состав имущества ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ». Учитывая данные обстоятельства, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от

20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

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

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

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объектов оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное.
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- все расчеты проводятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей.
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.

Кроме оговоренных выше общих допущений, в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	<p>Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 002435-1 от 25.01.2018 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого</p>
----------------------------	--

Сведения об оценщике

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	имущества» № 008019-2 от 29.03.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство № 0002 от 4 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения о страховании ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 190005-035-000183, выдан 06.12.2019 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г., страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы**Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 25 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	13 ноября 2020 г.
Номер отчета	УКО-С/20-25

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, площадь 810+/-10 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101059:5, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Доронина, 5;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для обслуживания усадебного жилого дома, площадь 624+/-9 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Шевченко, 11.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, без учета НДС руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, без учета НДС руб.*	Доходный подход, без учета НДС руб.	Итоговая величина стоимости, без учета НДС руб.**
86:12:0101059:5	810,0	не применяется	5 830 000	не использовался	5 830 000
86:12:0101059:10	624,0	не применяется	5 490 000	не использовался	5 490 000

* - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

** - стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером: 86:12:0101059:5, дата выдачи 19.06.2019 г.	дата выдачи 19.06.2019 г.	копия (представлена в Приложении 2 Отчета)
2	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером: 86:12:0101059:10, дата выдачи 19.06.2019 г.	дата выдачи 19.06.2019 г.	копия (представлена в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;

- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

При проведении настоящей оценки объектами оценки являются:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, площадь 810+/-10 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101059:5, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Доронина, 5;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для обслуживания усадебного жилого дома, площадь 624+/-9 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Шевченко, 11.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

По состоянию на дату оценки объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

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

Таблица 2.

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект (объекты) правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получить доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Объекты оценки имеют обременения (ограничения) права в виде доверительного управления.

Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности Оценщиком не учитывались.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

Данные о категории и разрешенном использовании оцениваемого земельного участка представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования оцениваемых земельных участков

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
86:12:0101059:5	земли населенных пунктов	под объектом недвижимого имущества – жилым домом
86:12:0101059:10	земли населенных пунктов	для обслуживания усадебного жилого дома

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

2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);

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

Таблица 6

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городского служб (здания администрации города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв или же более ранних периодов. Здесь чаще всего находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стритритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных единицах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных городских центров и бизнес-центров, рядом с которыми обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в близости центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высокой транспортной и пешеходной трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администрации, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района и соседнего населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проводящие по центру города. Определенная фактором является наличие высокого	III

	уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагается автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, кафе и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда близлежащих к автомагистрали зданий/зданий.	
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилищная застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, сформированные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («сталинки», «хрущевки», «поспеленки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территория данных ТТЗ включает в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Область города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного предприятия. На этой территории, кроме основных производств, обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также органы населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе границе города.	VI

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об адресе оцениваемых объектов представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные об адресах оцениваемых объектов

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Адрес объекта
1	86:12:0101059:5	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Доронина, 5
2	86:12:0101059:10	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Шевченко, 11

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

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

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



Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

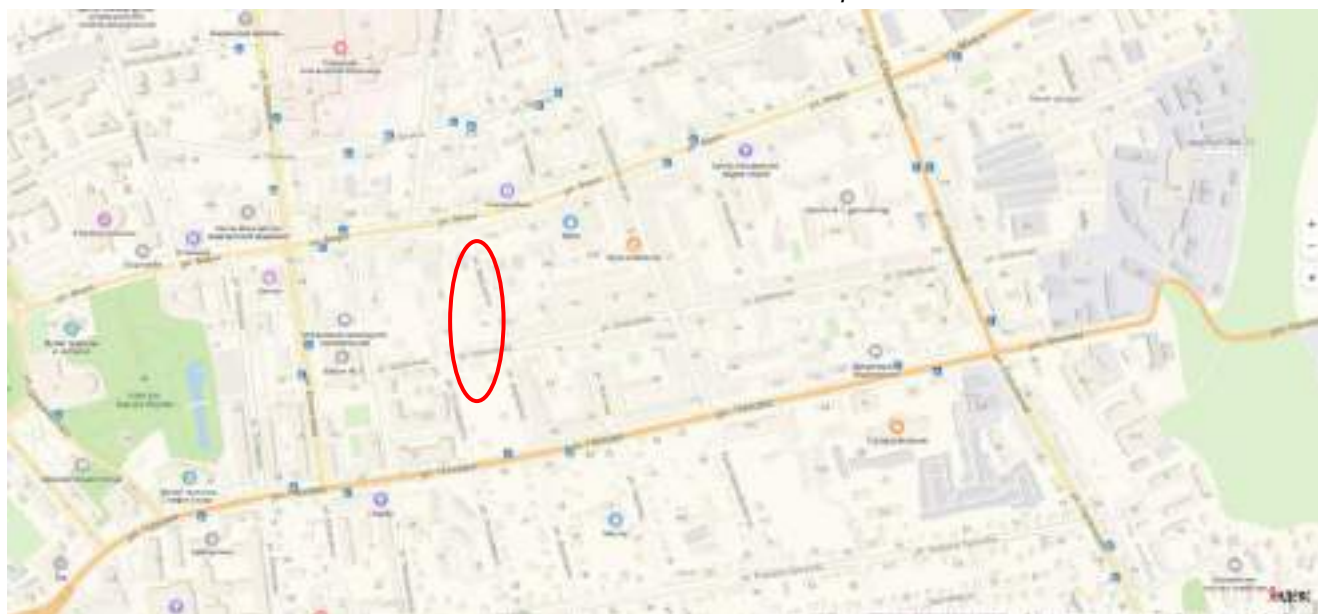


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города
86:12:0101059:5	ТЗ № 1	ТЗ № 1
86:12:0101059:10	ТЗ № 1	ТЗ № 1

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

2. « Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

3. Физические характеристики, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик. При проведении настоящей оценки для описания земельных участков использовались следующие физические характеристики:

- категория;
- вид разрешенного использования (ВРИ);
- площадь (значения представлены в табл. 7);

- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики земельных участков представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики земельных участков					
Кадастровый номер земельного участка	Категория	ВРИ	Наличие коммуникаций	Рельеф/ форма объекта	Площадь, кв. м
86:12:0101059:5	земли населенных пунктов	для объектов жилой застройки	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	ровный/ правильная трапециевидная	810+/-10
86:12:0101059:10	земли населенных пунктов	для индивидуальной жилой застройки	электроснабжение	ровный/ правильная трапециевидная	624+/-9

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

Данные с сайта <https://pkk.rosreestr.ru> об оцениваемом объекте недвижимости (земельном участке) с кадастровым номером: 86:12:0101059:5 представлены на рис. 3.

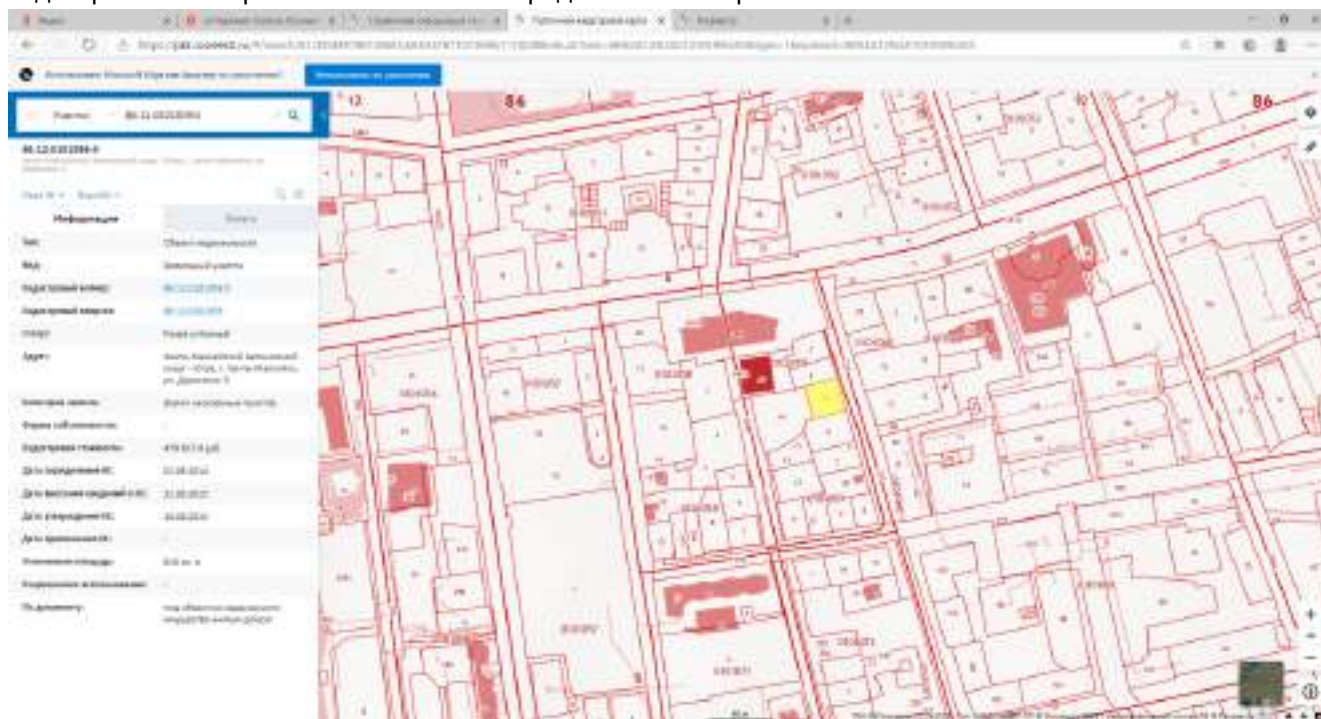


Рис. 3. Данные с сайта <https://pkk.rosreestr.ru> об оцениваемом объекте недвижимости (земельном участке) с кадастровым номером: 86:12:0101059:5

Данные с сайта <https://pkk.rosreestr.ru> об оцениваемом объекте недвижимости (земельном участке) с кадастровым номером: 86:12:0101059:10 представлены на рис. 4.



Рис. 4. Данные с сайта <https://pkk.rosreestr.ru> об оцениваемом объекте недвижимости (земельном участке) с кадастровым номером: 86:12:0101059:10

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) для земельных участков были отнесены сведения о наличии подъездных дорог (свободного подъезда) к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

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

Фотографии оцениваемых объектов представлены на фото 1 – 2.



Фото 1. Общий вид земельного участка, кадастровый номер: 86:12:0101059:5



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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

Исходя из проведенного анализа данных, представленных на сайте <https://pkk.rosreestr.ru> и в Выписках из ЕГРН на оцениваемые земельные участки, в дальнейшем, в рамках настоящего Отчета, вид разрешенного использования для оцениваемых земельных участков, принят как индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально - экономического развития РФ

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2019 г. представлены в табл. 11.

Таблица 11.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации с 2006 – 2019 г.г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	103,6
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	105,4
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6	40,0

Источник: 1. <http://www.gks.ru>

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

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также

отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%.

Основные тенденции социально - экономического развития в сентябре 2020 г. (по состоянию на дату оценки данные за октябрь 2020 г. официально не опубликованы)

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в 3 кв. 2020 г. снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2 кв. 2020 г. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3 кв. 2020 г., по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3 кв. 2020 г.). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3 кв. 2020 г. демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г в августе и -4,4% г/г в июле.

Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9% г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

Динамика изменения ВВП и оборота розничной торговли представлена на рис. 6.

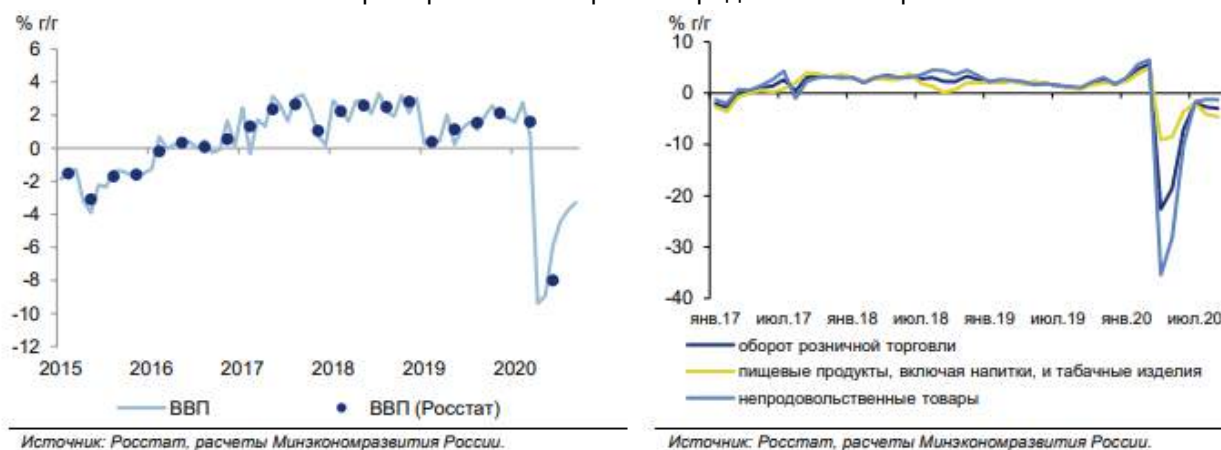


Рис. 6. Динамика изменения ВВП и оборота розничной торговли

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства.

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасли (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»).

В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1% г/г в сентябре после -0,6% г/г в августе).

На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0% г/г в сентябре после -2,7% г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4% г/г против снижения на 0,5% г/г в августе).

В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

Динамика изменения объема строительных работ и уровня безработицы представлена на рис. 7.



Рис. 7. Динамика изменения объема строительных работ и уровня безработицы

Рынок труда

На рынке труда в сентябре намечилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1 кв. 2020 г. (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0% м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0% м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6% г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2% в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября намечилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября).

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7% г/г с 6,4% г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1% г/г (2,9% г/г в июле).

Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3 кв. 2020 г. сократился до -4,8% г/г после -8,4% г/г во 2 кв. 2020 г. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в сентябре замедлился до 1,4% г/г с 4,1% г/г в августе.

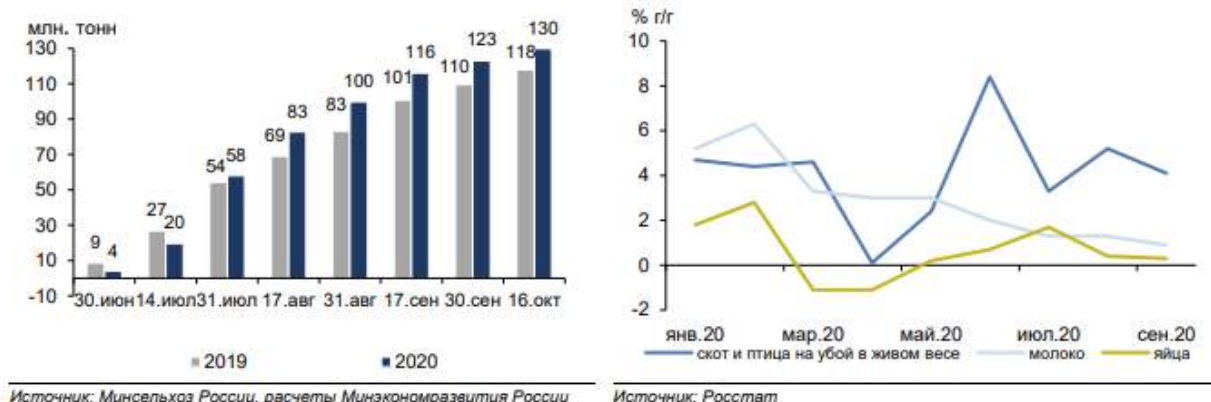
Основной вклад в замедление сводного индекса внес сектор растениеводства, где положительная динамика сбора наблюдается только по сбору зерновых и зернобобовых культур, однако темпы роста начали замедляться. По данным Росстата, по состоянию на 1 октября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 121,9 млн. тонн, что на 12,1% выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 18,5%).

По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года, при этом в ходе уборочной кампании разрыв сокращается. Сбор сахарной свеклы на 1 октября был на 31,4% меньше, чем на аналогичную дату прошлого года (-48,2% на 1 сентября), картофеля – на -11,3% (-11,5% на 1 сентября), овощей – на -0,6% (-1,7% на 1 сентября). Единственной культурой, по которой наблюдалось ухудшение динамики, стал подсолнечник (-7,4% на 1 октября после -4,3% на 1 сентября).

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 16 октября рост сбора зерновых замедлился до 10,2%, падение сбора сахарной свеклы замедлилось до 26,1%. При этом сбор подсолнечника, напротив, с начала октября стал превышать рекордные показатели прошлого года (8,8% на 16 октября по сравнению с аналогичной датой прошлого года).

В секторе животноводства, несмотря на замедление темпов роста, положительная динамика сохраняется. В отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 4,1% г/г с 5,2% г/г в августе, молока – на 0,9% (1,3% г/г месяцем ранее), яиц – на 0,3% г/г (0,4% г/г в августе).

Динамика изменения урожая зерновых и динамика в животноводстве представлены на рис. 8.



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Источник: Росстат

Рис. 8. Динамика изменения урожая зерновых и динамика в животноводстве

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 9.

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5*	-3,8*	-3,3*	-3,7*	-4,4*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,5	-11,5	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	0,0	-0,4	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	-1,9	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,8	-6,2	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

Рис. 9. Показатели деловой активности

Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены на рис. 10.

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,4	2,2	-3,8	1,6	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,3	2,3	-2,5	2,1	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	4,7	-	-	-	-10,3	-1,2	-
Численность рабочей силы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,0	70,0	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных								
в % к соотв. периоду предыдущего года	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,9	4,9	5,0	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы								
в% к рабочей силе /SA	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,6	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

Рис. 10. Показатели рынка труда

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/5ed989233f7d439ae833c64485a09131/201019_.pdf

Вывод:

В сентябре снижение ВВП составило -3,5% г/г. В целом за 9 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной. Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7% г/г с 6,4% г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1% г/г (2,9% г/г в июле).

Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3 кв. 2020 г. сократился до -4,8% г/г после -8,4% г/г во 2 кв. 2020 г. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

Перечисленные факторы свидетельствуют о постепенной стабилизации (улучшении) экономической ситуации в стране.

2. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь–июнь 2020 года (по состоянию на дату оценки данные за июль - октябрь 2020 г. официально не опубликованы)

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в январе-июне 2020 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 12.

Таблица 12.

Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-июнь			
	2019	2018	2019	2020
Индекс физического объема промышленного производства, %	102,2	96,5	100,7	95,1
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал, %	100,6	101,2 ¹	92,3	115,5 ¹
Ввод в действие жилых домов, в %	103,7	88,6 ²	94,2	105,0 ²

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-июнь			
	2019	2018	2019	2020
Среднедушевые денежные доходы населения ³ , рублей	34513,0	31246,0 ¹	56176,0	50804,0 ¹
Реальные денежные доходы населения, %	99,6	100,9 ¹	101,7	102,3 ¹
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата 1 работника, в рублях	46210,0	49084,0 ⁴	73697,0	76755,0 ⁴
Реальная заработная плата, %	101,9	103,4 ⁴	101,0	103,2 ⁴
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	102,1	93,6	101,8	95,6
Индекс физического объема платных услуг населению, %	98,8	80,1	100,5	81,5
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года),%	102,5	102,6	102,1	102,4
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	11138,0	8518,6 ⁴	1729,9	1258,9
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	15,5	x
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода),%	1,00	3,7	0,44	2,5

¹ информация за январь-март 2020 года

² в целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

³ в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения от 02.07.2014г. (с изменениями от 20.11.2018г.)

⁴ информация за январь-май 2020 года

Источник: 1. <https://depeconom.admhmao.ru/devyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry/> (https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/a6b/Itogi-sotsialno_ekonomicheskogo-razvitiya-KHanty_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-YUgry-yanvar-iyun-2020_4533.pdf)

3. Итоги социально-экономического развития г. Ханты-Мансийска за январь – сентябрь 2020 года (по состоянию на дату оценки данные за октябрь 2020 г. официально не опубликованы)

За 9 месяцев 2020 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Ситуация реального сектора экономики города выглядит следующим образом.

1. Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами за январь-август 2020 года составил 18 622,9 млн. руб. или 101,1% к соответствующему периоду 2019 года (18 426,8 млн. руб.).

Наибольшую долю в промышленном производстве занимают предприятия, занимающиеся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений – 54,6%.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-сентябрь 2020 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 2 156,2 тонны;
- кондитерские изделия – 34,75 тонны;
- производство рыбной продукции – 368,9 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 260,2 тонны;
- производство питьевой воды – 1 452,59 тыс. полулитров.

2. Сельское хозяйство

За январь-сентябрь 2020 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 14 327,3 тыс. рублей или 104,3% к соответствующему периоду 2019 года (соответствующий период 2019 года – 13 730,9 тыс. рублей).

По оценке объемов производства продукции животноводства за январь-сентябрь 2020 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

107,6 тонн молока (соответствующий период 2019 года – 106,2 тонн), что в действующих ценах составляет 8608,0 тыс. руб. (соответствующий период 2019 года – 7 550,95 тыс. руб.);

28,5 тонн мяса в живом весе (соответствующий период 2019 года – 27,48 тонны), что в действующих ценах составляет 6 232,95 тыс. рублей (соответствующий период 2019 года – 6 009,9 тыс. рублей.).

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за январь-сентябрь 2020 года составил 5,2 тонны.

3. Инвестиции и ввод жилья

Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям за счет всех источников финансирования за январь-июнь 2020 года составил 15 658,5 млн. руб. или 131,6% к соответствующему периоду 2019 года (11 897,7 млн. руб.).

Основную долю в структуре инвестиций по источникам финансирования занимают собственные средства предприятий – 62,8% 9840,8 млн. руб. (соответствующий период 2019 года – 75,1% или 8 940,7 млн. руб.).

Привлеченные средства – 37,2% или 5817,7 млн.руб. (соответствующий период 2019 года – 24,9% или 2957,0 млн. руб.).

За январь-сентябрь 2020 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 81,1 тыс. кв. м. (соответствующий период 2019 года – 11,7 тыс. кв. м.), из них многоквартирные жилые дома – 73,8 тыс. кв. м. (соответствующий период 2019 года – 3,1 тыс. кв. м.), индивидуальное жилищное строительство – 7,3 тыс. кв. м. (соответствующий период 2019 года – 8,6 тыс. кв. м.).

4. Малое предпринимательство

Мероприятия, проводимые по формированию благоприятных условий для развития бизнеса в городе, имеют позитивную динамику.

На 01.10.2020 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составило 3 604 единицы (соответствующий период 2019 года – 3 075 единиц), в том числе:

1 356 малых и средних предприятий, включая микропредприятия (соответствующий период 2019 года – 1 207 единиц);

2 248 индивидуальных предпринимателя (соответствующий период 2019 года – 1 868 единиц).

5. Потребительский рынок

Всего торговые сети федеральных и региональных операторов в городе Ханты-Мансийске за январь-сентябрь 2020 года осуществляют деятельность на 139 торговых объектах (соответствующий период 2019 года – 138).

По состоянию на 01.10.2020 услуги общественного питания в городе предоставляли 171 предприятие общественного питания на 7 894 посадочных мест (соответствующий период 2019 года – 182 предприятия на 9 474 посадочных места), в том числе 142 предприятие общедоступной сети на 5202 посадочных мест.

По состоянию на 01.10.2020 на территории города функционируют 390 объектов бытового обслуживания населения (на 01.10.2019 – 388 объектов), которые оказывают более 800 видов услуг, предусмотренные общероссийским классификатором услуг населению и востребованных жителями города Ханты-Мансийска.

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.10.2020 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 29 предприятий различных форм собственности (соответствующий период 2019 года – 28), из них:

5 муниципальных предприятий – МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Водоканал», МП «Городские электрические сети», МП «Ханты-Мансийские городские электрические сети», МП «Жилищно-коммунальное управление»;

24 частных предприятия, в том числе: 1 предприятие в форме открытого акционерного общества со 100% долей муниципалитета в уставном капитале (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), 5 товарищества собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.10.2020 составила 2494,2 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-сентябрь 2020 года составляет 97,3% при 97,4% за соответствующий период 2019 года.

В рамках реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» в Ханты-Мансийске проводятся работы по благоустройству дворовых и общественных территорий города.

В 2020 году в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» (муниципальная программа «Развитие жилищного и дорожного хозяйства, благоустройство города Ханты-Мансийска») запланированы работы по благоустройству 2 дворовых территорий с использованием процедуры инициативного бюджетирования, за счет средств регионального, местного бюджета, а также с финансовой формой долевого участия собственников многоквартирных домов:

- благоустройство дворовой территории по ул. Чехова, д.19, общая стоимость проекта – 11 151,03 тыс. рублей;
- благоустройство территории жилого дома по ул. Дзержинского, д.30, общая стоимость проекта – 3 165,11 тыс. рублей.

7. Исполнение бюджета города

Бюджет города за январь-сентябрь 2020 года исполнен по доходам в размере 7 565,1 млн. рублей или 133,8% к соответствующему периоду 2019 года (5 652,3 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-сентябрь 2020 года составило 7 541 122,4 тыс. рублей или 57,6% от годового плана, в том числе:

- 2 744 181,5 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 67,1% от годового плана;
- 4 765 178,4 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 53,6% от годового плана;
- 31 762,5 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 30,9% от годового плана.

8. Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.10.2020 составила 1 274 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составил 2,14% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составил 1,71 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения составила 60 061 человек (соответствующий период 2019 года – 59 276 человек).

9. Демографическая ситуация

Численность населения на 01.07.2020 года составила 102 450 человек или 102,8% к соответствующему периоду 2019 года (99 612 человек).

Среднегодовая численность населения составила 101 958 человек или 102,5% к соответствующему периоду 2019 года (99 499 человек).

Естественный прирост населения составил 384 человека. Миграционный прирост населения составил 600 человек.

10. Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.10.2020:

денежные доходы на душу населения составили 51 374,1 руб. или 102,5% (соответствующий период 2019 года – 50 118,3 руб.);

среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 21 926,42 руб.;

с учетом дополнительных выплат – 22 879,62 руб.;

прожиточный минимум на одного пенсионера за 3 квартал 2020 года – 13 242 руб. или 104,9% к соответствующему периоду 2019 года (12 625 руб.);

среднемесячная заработная плата работников по состоянию на 01.09.2020 (по крупным и средним предприятиям) составила 87 131,5 руб., или 105,8% к соответствующему периоду 2019 года – 82 355,5 руб.

Источник: 1. <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogj-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2020-god/>

4. Анализ тенденций рынка.

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- www.irm.ru;
- www.rway.ru;
- www.cian.ru;
- www.irr.ru;

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

а также данных информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов

различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

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

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

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

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

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

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

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобразить наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 13 условиями локализации.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 14 – 21. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект анализа 1	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 2	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 3	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 4	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 5	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 6	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 7	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 8	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 9	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 10	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, д. 8
Объект анализа 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Единства
Объект анализа 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, д. 8
Объект анализа 4	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Центральный район, пер. Единства
Объект анализа 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20
Объект анализа 6	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Центральный район
Объект анализа 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сирина, д. 45
Объект анализа 8	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Центральный район
Объект анализа 9	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Центральный район
Объект анализа 10	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Безноскова, д. 8

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 16.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города
Объект анализа 1	T3 № 1	T3 № 1 (Центральный район)
Объект анализа 2	T3 № 1	T3 № 1 (Центральный район)
Объект анализа 3	T3 № 1	T3 № 1 (Центральный район)
Объект анализа 4	T3 № 1	T3 № 1 (Центральный район)
Объект анализа 5	T3 № 1	T3 № 1 (Центральный район)
Объект анализа 6	T3 № 1	T3 № 1 (Центральный район)
Объект анализа 7	T3 № 1	T3 № 1 (Центральный район)
Объект анализа 8	T3 № 1	T3 № 1 (Центральный район)

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города
Объект анализа 9	ТЗ № 1	ТЗ № 1 (Центральный район)
Объект анализа 10	ТЗ № 1	ТЗ № 1 (Центральный район)

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 17.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект анализа 1	600,0	электричество, водопровод, отопление	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 2	2300,0	электричество, водопровод, газ	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 3	995,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 4	500,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 5	798,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 6	955,0	электричество, водопровод, канализация	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 7	700,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 8	450,0	электричество	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 9	1200,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 10	700,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	Дополнительные характеристики
Объект анализа 1	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 2	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 3	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 4	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 5	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 6	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 7	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 8	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 9	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	Дополнительные характеристики
Объект анализа 10	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	4 750 000	7 917
Объект анализа 2	19 000 000	8 261
Объект анализа 3	6 500 000	6 533
Объект анализа 4	4 000 000	8 000
Объект анализа 5	8 000 000	10 025
Объект анализа 6	8 000 000	8 377
Объект анализа 7	5 000 000	7 143
Объект анализа 8	5 000 000	11 111
Объект анализа 9	6 000 000	5 000
Объект анализа 10	4 000 000	5 714
	мин	5 000
	макс	11 111
	среднее	7 808
	медиана	7 959
	стандартное отклонение	1 848

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 21, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 5 500 руб./кв. м до 11 111 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 22).

Таблица 22.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	индивидуальное жилищное строительство	индивидуальное жилищное строительство	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 19 и ул. Шевченко, 11	представлен в табл. 15	Отличия незначительные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	810,0 624,0	от 450,0 до 2 300,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет, электричество	указано в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	ровный (без существенных перепадов высот)	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	правильная трапецевидная	относительно правильная	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Дополнительные характеристики	без строений	без строений; требуется снос ветхих строений	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 23, показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- общая площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- дополнительные характеристики (в части сноса ветхих строений).

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

- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика).

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 10 оферт. Данное обстоятельство, не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

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

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

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 24.

Таблица 24.
Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Общие сведения по состоянию на октябрь 2019 г.

9.7. Элементы сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельного участка под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,86	0,87
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,76	0,78

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Общие сведения по состоянию на октябрь 2019 г.

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельного участка под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельного участка под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,76	0,78

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Общие сведения по состоянию на октябрь 2019 г.

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,80	0,80
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,79	0,81
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,76	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,86	0,86
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,77

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Общие сведения по состоянию на октябрь 2019 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

Цены земельных участков под промышленную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект	собственность	1,00	1,18	1,38
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,81	1,00

Таблица 15

Цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект	собственность	1,00	1,18	1,38
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00

Таблица 16

Цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект	собственность	1,00	1,12	1,28
	долгосрочная аренда	0,80	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,80	0,80	1,00

Таблица 17

Цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект	собственность	1,00	1,10	1,20
	долгосрочная аренда	0,80	1,00	1,10
	краткосрочная аренда	0,70	0,80	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 18

Цели использования участков под объекты недвижимости	Виды		
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект недвижимости			
собственность	1,00	1,10	1,02
долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,14
краткосрочная аренда	0,76	0,89	1,00

Таблица 19

Цели использования участков под объекты градостроительного сервиса	Виды		
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект недвижимости			
собственность	1,00	1,10	1,30
долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 26

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под объект жилищной застройки	10,1%	8,5%	11,5%
3. Земельные участки под объект складского назначения	16,4%	13,4%	19,3%
4.1. Земельные участки под МРОС	9,7%	8,0%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖОС	10,2%	7,2%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,0%	15,4%
6. Земельные участки под объекты градостроительного сервиса	11,2%	9,2%	13,1%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 101

№	Категория городов	Скидки на цены предложений по активному рынку	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме Москва и Санкт-Петербург)	12,1%	8,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	9,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,6%	7,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	7,2%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А. По состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

Скидки на цены предложений на активном рынке. 3. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9%	13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,9%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	6,8%	13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,3%	6,9%	12,6%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А. По состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

Скидки на цены предложений на активном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,9%	10,5%	19,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	9,3%	20,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,5%	9,6%	19,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	9,1%	19,4%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А. По состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.1. Земельные участки под ИЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,3%	13,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,0%	14,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	7,3%	14,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7%	14,7%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А. По состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.2. Земельные участки под ИЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,7%	5,2%	12,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,4%	4,7%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,3%	4,7%	11,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,4%	5,1%	11,6%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А. По состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

Скидки на цены предложений на активном рынке. 5. Земельные участки под объекты размещения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,7%	9,6%	17,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,4%	10,3%	17,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,5%	10,4%	18,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,3%	9,2%	17,4%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А. По состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

Скидки на цены предложений на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты производственного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,6%	14,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	8,0%	15,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,0%	14,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,2%	6,6%	14,1%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для неактивного рынка недвижимости

Сравнительная таблица в виде анкеты-3026. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 119

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цели предложения объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	10,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%
4.1. Земельные участки под ИЖС	19,2%	15,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%
5. Земельные участки под объекты розничной торговли	21,0%	19,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,7%	16,1%

Сравнительная таблица в виде анкеты-3026. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 119

Скидки на цены предложений на неактивном рынке			
1. Земельные участки под индустриальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,5%	12,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,4%	12,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,8%	11,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,0%	11,8%

Сравнительная таблица в виде анкеты-3026. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Скидки на цены предложений на неактивном рынке			
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	10,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,4%	9,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,6%	9,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,4%	10,1%

Сравнительная таблица в виде анкеты-3026. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 121

Скидки на цены предложений на неактивном рынке			
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	22,5%	16,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	23,5%	16,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	21,8%	13,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	24,0%	15,0%

Сравнительная таблица в виде анкеты-3026. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 122

Скидки на цены предложений на неактивном рынке			
4.1. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,1%	11,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,4%	12,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,8%	10,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,1%	11,5%

Сравнительная таблица в виде анкеты-3026. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 123

Скидки на цены предложений на неактивном рынке			
4.2. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,4%	10,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,7%	10,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,0%	9,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	10,2%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород. Последний состав на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 124

Скидки на цены предложений на неактивном рынке			
5. Земельные участки под объекты рекреации			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	19,8%	14,2% - 25,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	21,0%	15,2% - 26,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,8%	13,0% - 26,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	25,8%	14,5% - 27,0%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород. Последний состав на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 125

Скидки на цены предложений на неактивном рынке			
6. Земельные участки под объекты жилищного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,3%	12,4% - 22,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,4%	13,0% - 25,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,8%	11,2% - 23,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,7%	12,2% - 23,1%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

Ниже приведены исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 27.

Таблица 27.
Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Последний состав на октябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы диапазонов интервалов

Таблица 14

Описание цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Дополнительный интервал	
Под многоквартирную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,30
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,90	0,80
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,30
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,30
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,76	0,82
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Последний состав на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

индустриальная застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект-аналог	1,00	1,23	1,41	1,67	2,04
I	0,81	1,00	1,14	1,35	1,63
II	0,71	0,89	1,00	1,18	1,43
III	0,60	0,74	0,85	1,00	1,22
IV	0,49	0,60	0,68	0,82	1,00

Таблица 17

офисно-торговая застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект-аналог	1,00	1,23	1,30	1,64	2,00
I	0,81	1,00	1,13	1,33	1,63
II	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
III	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
IV	0,50	0,59	0,68	0,80	1,00

Таблица 18

рекреативная застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект-аналог	1,00	1,23	1,30	1,64	2,08
I	0,81	1,00	1,13	1,33	1,63
II	0,72	0,89	1,00	1,18	1,53
III	0,61	0,75	0,85	1,00	1,27
IV	0,49	0,59	0,67	0,79	1,00

Таблица 19

под объекты рекреации	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект-аналог	1,00	1,23	1,41	1,67	2,08
I	0,81	1,00	1,13	1,33	1,67
II	0,71	0,89	1,00	1,18	1,48
III	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
IV	0,49	0,60	0,68	0,80	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,85	0,85 - 0,85
Зоны автомагистралей	0,80	0,79 - 0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74 - 0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,76 - 0,79
Окраины города, промзоны	0,75	0,73 - 0,77
Под офисно-торговую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,76 - 0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71 - 0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75 - 0,78
Окраины города, промзоны	0,67	0,65 - 0,69
Под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 - 0,74
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73 - 0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,77 - 0,81
Окраины города, промзоны	0,66	0,64 - 0,68

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. по состоянию на сентябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 64

индустриальная застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,16	1,25	1,33	1,30	1,33
II	0,86	1,00	1,06	1,15	1,12	1,15
III	0,80	0,85	1,00	1,07	1,04	1,07
IV	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00
V	0,77	0,90	0,96	1,03	1,00	1,03
VI	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00

Таблица 65

офисно-торговая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,30	1,37	1,30	1,49
II	0,88	1,00	1,14	1,21	1,14	1,31
III	0,77	0,88	1,00	1,06	1,00	1,15
IV	0,73	0,83	0,95	1,00	0,95	1,09
V	0,77	0,88	0,95	1,05	1,00	1,15
VI	0,67	0,76	0,87	0,92	0,87	1,00

Таблица 66

жилая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,29	1,32	1,27	1,52
II	0,84	1,00	1,22	1,16	1,11	1,33
III	0,72	0,82	1,00	0,95	0,91	1,09
IV	0,76	0,86	1,06	1,00	0,96	1,15
V	0,79	0,90	1,10	1,04	1,00	1,20
VI	0,66	0,75	0,92	0,87	0,84	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

2.7.1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения

Сравнительная оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное описание составлено на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ²		Площадь, кв.м					
		категория					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий объем	<1500	1,00	1,21	1,17	1,02	1,23	1,02
	1500-3000	0,03	1,00	1,13	1,20	1,43	1,54
	3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,22	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,12	1,23
	10000-20000	0,67	0,80	0,78	0,87	1,00	1,07
>20000	0,50	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00	

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		категория					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий объем	<1500	1,00	1,25	1,27	1,27	1,52	1,38
	1500-3000	0,07	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,76	0,91	1,00	1,06	1,20	1,26
	6000-10000	0,78	0,84	0,83	1,00	1,11	1,16
	10000-20000	0,60	0,78	0,83	0,90	1,00	1,05
>20000	0,65	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00	

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		категория					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий объем	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,86	1,86
	1500-3000	0,01	1,00	1,15	1,29	1,35	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,82	1,00	1,06	1,06
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00	1,00

² корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Сравнительная оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное описание составлено на октябрь 2020 г.

Таблица 38

Земельные участки. Санкт-Петербург		Площадь, кв.м					
		категория					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий объем	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,80	1,80
	1500-3000	0,08	1,00	1,11	1,20	1,34	1,34
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,82	1,00	1,05	1,05
	>10000	0,60	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах с различной численностью		Площадь, кв.м					
		категория					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий объем	<1500	1,00	1,22	1,25	1,55	1,61	1,61
	1500-3000	0,02	1,00	1,14	1,27	1,32	1,32
	3000-6000	0,72	0,82	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,65	0,74	0,85	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,78	0,85	0,96	1,00	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с различной численностью. часть 2		Площадь, кв.м					
		категория					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий объем	<1500	1,00	1,22	1,29	1,55	1,62	1,62
	1500-3000	0,05	1,00	1,14	1,27	1,32	1,32
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,64	0,79	0,85	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,88	0,98	1,00	1,00

Сравнительная оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное описание составлено на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		категория					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий объем	<1500	1,00	1,17	1,28	1,42	1,47	1,47
	1500-3000	0,01	1,00	1,11	1,21	1,25	1,25
	3000-6000	0,77	0,89	1,00	1,09	1,13	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,82	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,60	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью⁶

Таблица 36

Земельные участки в Москве		Площадь, кв.м					
		категория					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий объем	<1500	1,00	1,17	1,28	1,41	1,41	1,41
	1500-3000	0,05	1,00	1,11	1,20	1,24	1,24
	3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,12	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,82	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,60	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

Таблица 37

Земельные участки в Московской области		Площадь, кв.м					
		категория					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий объем	<1500	1,00	1,21	1,27	1,52	1,74	1,74
	1500-3000	0,03	1,00	1,12	1,25	1,44	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27	1,27
	6000-10000	0,65	0,81	0,82	1,00	1,15	1,15
	>10000	0,67	0,88	0,79	0,87	1,00	1,00

⁶ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категория городов)

Сравнительная оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное описание составлено на октябрь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в Москве		Площадь, кв.м					
		категория					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий объем	<1500	1,00	1,22	1,40	1,55	1,63	1,63
	1500-3000	0,02	1,00	1,14	1,28	1,33	1,33
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,12	1,16	1,16
	6000-10000	0,64	0,78	0,82	1,00	1,06	1,06
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах с различной численностью		Площадь, кв.м					
		категория					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий объем	<1500	1,00	1,22	1,29	1,55	1,67	1,67
	1500-3000	0,02	1,00	1,14	1,27	1,33	1,33
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,64	0,79	0,85	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,82	0,88	0,94	1,00	1,00

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А. Москва, апрель 2020 года

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 43

Площадь, кв.м	численность населения, чел.			
	<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
общий коэффициент	1,00	1,22	1,40	1,57
<1500	1,00	0,82	1,00	1,15
1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,28
3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12
>6000	0,69	0,78	0,89	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под ИЖС, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 44

Площадь, кв.м	численность населения, чел.				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общий коэффициент	1,00	1,15	1,25	1,33	1,39
<1500	1,00	0,87	1,00	1,10	1,22
1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,18	1,24
3000-6000	0,76	0,91	1,00	1,08	1,14
6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00	1,07
>10000	0,72	0,82	0,90	0,97	1,00

Таблица 45

Площадь, кв.м	численность населения, чел.				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общий коэффициент	1,00	1,19	1,34	1,47	1,52
<1500	1,00	0,84	1,00	1,23	1,28
1500-3000	0,84	1,00	1,12	1,23	1,28
3000-6000	0,76	0,89	1,00	1,10	1,14
6000-10000	0,68	0,81	0,91	1,00	1,04
>10000	0,65	0,79	0,83	0,95	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.7.2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 30).

Таблица 30.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка для категории земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
более 1 млн. человек	0,677	-0,16	$K_s = (So/Sa)^{-0,16}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,659	-0,19	$K_s = (So/Sa)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,691	-0,21	$K_s = (So/Sa)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,620	-0,24	$K_s = (So/Sa)^{-0,24}$

Подтверждение информации

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки по площади, масштаб
более 1 млн. человек	0,677	-0,16	$K_s = (So/Sa)^{-0,16}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,659	-0,19	$K_s = (So/Sa)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,691	-0,21	$K_s = (So/Sa)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,620	-0,24	$K_s = (So/Sa)^{-0,24}$

где:

So – площадь объекта оценки, кв.м.;

Sa – площадь объекта - аналога, кв.м.

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Москва
дата составления на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный диапазон
Подразд с численностью более 1 млн. чел. средн.г. Москва и Санкт-Петербург и административный район	1,22	1,10 - 1,37
Отсутствие удаленной связи: вывозные участки, расположенные в удаленной зоне административных районов, на объектах недвижимости	1,24	1,07 - 1,42
Отсутствие удаленной связи: вывозные участки, расположенные в административных районах, расположенных в административных районах, расположенных в административных районах, расположенных в административных районах, расположенных в административных районах	1,25	1,05 - 1,34
Отсутствие удаленной связи: вывозные участки, расположенные в административных районах, расположенных в административных районах, расположенных в административных районах, расположенных в административных районах, расположенных в административных районах	1,19	1,07 - 1,33
Отсутствие удаленной связи: вывозные участки, расположенные в административных районах, расположенных в административных районах, расположенных в административных районах, расположенных в административных районах, расположенных в административных районах	1,23	1,03 - 1,46
Отсутствие удаленной связи: вывозные участки, расположенные в административных районах, расположенных в административных районах, расположенных в административных районах, расположенных в административных районах, расположенных в административных районах	1,22	1,10 - 1,37

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Москва
дата составления на октябрь 2020 г.

В таблицах 52 - 55 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах по различным категориям городов.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 52

Категория земель	Анализ									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	Э, В, К, Т, Кома	В, К, Т, Г, Кома	Г, В, К, Т, Кома		
Отсутствует	0%	-18%	-18%	-17%	-20%	-20%	-20%	-17%		
Э	18%	0%	0%	-1%	-20%	-17%	-17%	-28%		
Г	18%	0%	0%	-1%	-20%	-17%	-17%	-28%		
В, К, Т, Кома	20%	-1%	-1%	0%	-15%	-2%	-18%	-28%		
Э, Г	42%	18%	19%	-2%	0%	-1%	-1%	-17%		
Э, В, К, Т, Кома	42%	20%	20%	0%	1%	0%	0%	-18%		
Г, В, К, Т, Кома	42%	20%	20%	0%	1%	0%	0%	-18%		
Э, Г, В, К, Т, Кома	74%	42%	42%	42%	20%	19%	19%	0%		

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Санкт-Петербург
дата составления на октябрь 2020 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Таблица 53

Категория земель	Анализ									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	Э, В, К, Т, Кома	В, К, Т, Г, Кома	Г, В, К, Т, Кома		
Отсутствует	0%	-15%	-16%	-17%	-21%	-20%	-20%	-23%		
Э	18%	0%	-1%	-2%	-18%	-17%	-17%	-28%		
Г	23%	4%	0%	0%	-15%	-15%	-17%	-30%		
В, К, Т, Кома	20%	-2%	-2%	0%	-17%	-18%	-18%	-31%		
Э, Г	45%	22%	18%	-2%	0%	-2%	-2%	-17%		
Э, В, К, Т, Кома	42%	20%	15%	18%	0%	-2%	-4%	-28%		
Г, В, К, Т, Кома	48%	20%	20%	2%	-4%	0%	0%	-25%		
Э, Г, В, К, Т, Кома	74%	40%	42%	42%	20%	23%	18%	0%		

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Москва
дата составления на октябрь 2020 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах миллионников

Таблица 54

Категория земель	Анализ									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	Э, В, К, Т, Кома	В, К, Т, Г, Кома	Г, В, К, Т, Кома		
Отсутствует	0%	-18%	-18%	-17%	-20%	-20%	-20%	-17%		
Э	22%	0%	-2%	-2%	-18%	-17%	-17%	-28%		
Г	24%	2%	-8%	0%	-18%	-15%	-17%	-32%		
В, К, Т, Кома	22%	-2%	-3%	0%	-21%	-2%	-18%	-34%		
Э, Г	57%	24%	22%	0%	0%	-2%	-2%	-17%		
Э, В, К, Т, Кома	48%	20%	18%	22%	0%	0%	-2%	-18%		
Г, В, К, Т, Кома	48%	22%	20%	2%	-2%	2%	0%	-18%		
Э, Г, В, К, Т, Кома	82%	48%	48%	48%	20%	24%	22%	0%		

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Москва
дата составления на октябрь 2020 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 55

Категория земель	Анализ									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	Э, В, К, Т, Кома	В, К, Т, Г, Кома	Г, В, К, Т, Кома		
Отсутствует	0%	-18%	-17%	-18%	-20%	-20%	-20%	-17%		
Э	18%	0%	-1%	-2%	-17%	-18%	-18%	-28%		
Г	20%	1%	0%	-2%	-18%	-17%	-18%	-31%		
В, К, Т, Кома	21%	-1%	-2%	0%	-18%	-17%	-18%	-30%		
Э, Г	45%	20%	19%	0%	-2%	-2%	-2%	-18%		
Э, В, К, Т, Кома	45%	22%	21%	0%	0%	0%	-1%	-17%		
Г, В, К, Т, Кома	46%	22%	20%	2%	-1%	0%	0%	-18%		
Э, Г, В, К, Т, Кома	74%	40%	40%	40%	22%	20%	19%	0%		

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В табл. 32 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 32.
Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под индустриальную застройку	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Г, В, К, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-13%	-14%	-14%	-21%	-23%	-23%	-24%	-24%
Э	13%	0%	1%	0%	-14%	0%	0%	-22%	
Г	14%	1%	0%	0%	-15%	-17%	-9%	-23%	
В, К, Т, Комм	14%	4%	15%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%	
Э, Г	21%	14%	13%	24%	0%	0%	0%	-9%	
Э, В, К, Т, Комм	23%	10%	12%	19%	2%	0%	1%	-14%	
В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	23%	0%	10%	10%	-8%	-1%	0%	-12%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	24%	22%	20%	37%	-2%	-10%	19%	0%	

¹⁶ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммунальные услуги

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 60¹⁷

Под объекты производственного назначения	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-13%	-23%	-22%	-22%	-23%	
Э	14%	0%	1%	4%	-12%	-12%	0%	-22%	
Г	13%	-1%	0%	4%	-19%	-11%	-10%	-22%	
В, К, Т, Комм	13%	4%	4%	0%	-17%	-14%	1%	-26%	
Э, Г	23%	15%	18%	21%	0%	4%	0%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	22%	11%	12%	19%	-4%	0%	1%	-12%	
В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	22%	1%	1%	2%	-5%	-1%	0%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	23%	20%	20%	34%	2%	10%	11%	0%	

Таблица 61

Под ИЖС	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-13%	-13%	-13%	-21%	-22%	-22%	-24%	
Э	13%	0%	1%	0%	-15%	-13%	-13%	-22%	
Г	13%	1%	0%	0%	-15%	0%	-13%	-22%	
В, К, Т, Комм	13%	3%	4%	0%	-19%	-15%	-13%	-27%	
Э, Г	21%	17%	17%	24%	0%	0%	0%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	23%	11%	13%	17%	-4%	0%	0%	-16%	
В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	23%	1%	1%	17%	-3%	0%	0%	-18%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	24%	20%	20%	37%	1%	17%	17%	0%	

¹⁷ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммунальные услуги

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 62¹⁸

Под ИЖС	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-13%	-23%	-22%	-24%	-24%	
Э	14%	0%	1%	3%	-15%	-11%	-2%	-22%	
Г	13%	1%	0%	4%	-14%	-12%	-11%	-22%	
В, К, Т, Комм	12%	3%	4%	0%	-17%	-14%	2%	-26%	
Э, Г	23%	17%	18%	21%	0%	4%	0%	-11%	
Э, В, К, Т, Комм	23%	10%	11%	19%	-4%	0%	1%	-13%	
В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	23%	1%	1%	17%	-3%	1%	0%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	24%	21%	20%	35%	1%	16%	16%	0%	

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 64¹⁹

Под объекты производственного назначения	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-13%	-23%	-22%	-24%	-24%	
Э	14%	0%	1%	3%	-12%	-12%	-12%	-22%	
Г	13%	1%	0%	4%	-19%	-11%	-10%	-22%	
В, К, Т, Комм	13%	4%	4%	0%	-17%	-14%	1%	-26%	
Э, Г	23%	15%	18%	21%	0%	4%	0%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	22%	11%	12%	19%	-4%	0%	1%	-12%	
В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	22%	1%	1%	2%	-5%	-1%	0%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	23%	20%	20%	34%	2%	10%	11%	0%	

Таблица 63

Под объекты производственного назначения	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-13%	-13%	-13%	-21%	-22%	-24%	-24%	
Э	13%	0%	1%	3%	-12%	-12%	-11%	-24%	
Г	13%	1%	0%	4%	-15%	-12%	-10%	-23%	
В, К, Т, Комм	12%	3%	4%	0%	-13%	-15%	-5%	-25%	
Э, Г	21%	17%	17%	22%	0%	0%	0%	-11%	
Э, В, К, Т, Комм	23%	11%	11%	17%	-5%	0%	1%	-18%	
В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	23%	1%	1%	17%	-3%	1%	0%	-18%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	24%	21%	20%	31%	1%	17%	17%	0%	

¹⁸ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммунальные услуги

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Рельеф объекта

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А. (по состоянию на октябрь 2020 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объектами торговой застройки			
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торговой застройки с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (абсолютность, сотки и т.д.)	1,26	1,20	1,32
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (абсолютность, сотки и т.д.)	1,18	1,13	1,25
Земельные участки под объектами рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (абсолютность, сотки и т.д.)	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объектами придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объектами придорожного сервиса с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (абсолютность, сотки и т.д.)	1,14	1,11	1,16

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А. (по состоянию на октябрь 2020 г.)

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под объектами торговой застройки			
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торговой застройки с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (абсолютность, сотки и т.д.)	1,26	1,14	1,39
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (абсолютность, сотки и т.д.)	1,18	1,06	1,31
Земельные участки под объектами рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (абсолютность, сотки и т.д.)	1,24	1,12	1,35
Земельные участки под объектами придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объектами придорожного сервиса с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (абсолютность, сотки и т.д.)	1,14	1,05	1,24

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А. (по состоянию на октябрь 2020 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,17	1,05	1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08	1,32
3	города с численностью более 5 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	1,30
4	города с населением менее 1 млн. человек	1,21	1,10	1,33

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 34).

Таблица 34.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию		1,00

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
	С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,23
	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особые объекты природного ландшафта	1,06	1,39	1,22

Подтверждение информации

Категория: **Выводы о пригодности земельной категории земельных участков (до 10.2020)**

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие вытянутую или изрезанную форму или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных факторных характеристиках, продаются по рыночной цене остальных.

Итоги расчета СПИ/МЭИ по оценке втянутой формы участка

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	коэф. коррекции	коэф. коррекции	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки вытянутой формы, земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности, участки с уклоном местности более 20%, участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки, участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов, участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,23	1,14
	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особые объекты природного ландшафта	1,06	1,39	1,22

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

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

Источник. 1. <https://statiret.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2308-na-konfiguratsiyu-formu-relief-zemelnoqo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2020-qoda>.

Категория земель.

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

Вид разрешенного использования (ВРИ).

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 35.

Таблица 35.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов			
Таблица 109			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты размещения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под объекты агропромышленного комплекса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты агропромышленного комплекса с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,92	0,91	0,93

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервала по категориям городов

Таблица 111

Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,81 - 0,89
2	Санкт-Петербург	0,84	0,80 - 0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кр. от г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80 - 0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,75 - 0,84

Таблица 112

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,86 - 0,93
2	Санкт-Петербург	0,92	0,88 - 0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87 - 0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,92	0,88 - 0,97

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки в од. ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,20	1,23
Земельные участки в од. объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,22	1,28

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов в границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них

№	Категория городов	Среднее значение	Развернутый интервал	
1	Москва	1,24	1,16	1,32
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,28
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14	1,28

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки в од. ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортирующая магистраль с боковой интенсивностью движения, мд. аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,76
Земельные участки в од. объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортирующая магистраль с боковой интенсивностью движения, мд. аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,77

Справочник оценщика недвижимости МЭИ (Испытания уровня Часть 1)
Территориальные коэффициенты и корректирующие коэффициенты на различные местоположения. Под редакцией Лейфера Л.А. от октября 2020 г.

Заслуженные корректирующие коэффициенты и границы интервалов по категориям городов

Таблица 119

Относительная удельная цена земельного участка под ИЖС, расположенного в городе с объектами, перечисленными в таблице ниже (практически отсутствующая в базисной местоположении: близость к водоему, лесу, дороге, ж/д, аэропорту, ТЭЦ, и т.д.) к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удаленном от них.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	0,75	0,80 - 0,81
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80

Справочник оценщика недвижимости МЭИ (Испытания уровня Часть 1)
Территориальные коэффициенты и корректирующие коэффициенты на различные местоположения. Под редакцией Лейфера Л.А. от октября 2020 г.

Заслуженные корректирующие коэффициенты и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Относительная удельная цена земельного участка под объекты, перечисленные в таблице ниже (практически отсутствующая в базисной местоположении: близость к водоему, лесу, дороге, ж/д, аэропорту, ТЭЦ, и т.д.) к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удаленном от них.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
2	Санкт-Петербург	0,75	0,80 - 0,81
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Согласно данным Заказчика, на оцениваемых земельных участках будет реализован инвестиционный проект по жилищному строительству.

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо строения (постройки), т.е. оцениваемые земельные участки находятся в состоянии «свободные от застройки».

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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

Правомочность

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

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

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях строительства объектов, относящихся к понятию «жилая застройка», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках строительства среднеэтажного и индивидуального жилищного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 38.

Таблица 38.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с жилищным строительством	Деятельность, не связанная с жилищным строительством
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание подходов и методов оценки земельных участков

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

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

[Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:](#)

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

5.4. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. 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.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

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

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

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

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

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора

надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

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

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами,

иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

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

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

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

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

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

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

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

- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.5. Согласование результатов оценки

На заключительном этапе проводится обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости. При этом значимость (вес) оценки стоимости, полученной в рамках каждого из подходов (методов), определяется на основе преимуществ и недостатков того или иного подхода (метода) и его возможности наиболее точно отражать реальную стоимость объекта оценки.

Согласование результатов оценки для недвижимости

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

5.6. Выбор и обоснование подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;

- п. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования сравнительного и доходного подходов и методов оценки в рамках каждого из указанных подходов для оцениваемых земельных участков, представлен в табл. 39.

Таблица 39.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	
Метод корректировок	В открытых источниках информации имеется информация об offerтах к продаже земельных участков под жилищное строительство. Данное обстоятельство создает предпосылки для использования данного метода.	Метод использовать целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части определения отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	В результате проведенного анализа возможности использования аппарата корреляционно-регрессионного анализа, определено, что количества объектов анализа не достаточно для построения модели. По данной причине метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод выделения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод распределения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщиков норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода. Кроме того, в рамках настоящего отчета Оценщик принял решение определять стоимость объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом, т.к., по мнению Оценщика, сравнительный (рыночный) подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта (объектов).	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации	В открытых источниках отсутствует информация об	Метод использовать	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
земельной ренты	<p>аренде земельных участков, аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.</p> <p>Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельных участков улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщиков норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода.</p>	не целесообразно	
Метод остатка	<p>Кроме того, в рамках настоящего отчета Оценщик принял решение определять стоимость объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом, т.к., по мнению Оценщика, сравнительный (рыночный) подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта (объектов).</p>	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости земельных участков используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки (метод экспертных оценок) и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным (рыночным) подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2. Расчет стоимости земельных участков методом корректировок

В настоящем Отчете расчет стоимости оцениваемых земельных участков проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом.

Выбор объектов аналогов

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3, т.к. они идентичны по местоположению (расположены в Центральном районе г. Ханты-Мансийск) и виду разрешенного использования (предназначены для ИЖС).

В качестве объектов-аналогов использовались объекты анализа не имеющие коммуникаций и с площадью, максимально близкой к площади объектов оценки.

Данные об объектах-аналогах, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Данные об объектах-аналогах

Объект-аналог	Объект анализа	Адрес объекта	Площадь объекта, кв. м	Категория земель	ВРИ	Коммуникации	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м	Примечание
Объект-аналог 1	Объект анализа 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, д. 8	995,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	6 500 000	6 533	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Центральный район, пер. Единства	500,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	4 000 000	8 000	без построек
Объект-аналог 3	Объект анализа 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20	798,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	8 000 000	10 025	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 4	Объект анализа 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сирина, д. 45	700,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	5 000 000	7 143	без построек
Объект-аналог 5	Объект анализа 10	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Безноскова, д. 8	700,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	4 000 000	5 714	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
8. Физические характеристики:
 - площадь;

- наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
- уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
- наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.
12. Дополнительные характеристики.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 41.

Таблица 41.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов							
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	под объектом недвижимого имущества – жилым домом (ИЖС), для обслуживания садового жилого дома (ИЖС)	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	Отличия несущественные, корректировка не требуется
Местоположение:							
	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.						
- адрес объекта	Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 5 и ул. Шевченко, 11	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, д. 8	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Центральный район, пер. Единства	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сирина, д. 45	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Безноскова, д. 8	Отличия несущественные, корректировка не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
<i>пределах города</i>							<i>проводилась</i>
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	810,0; 624,0	995,0	500,0	798,0	700,0	700,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	участок площадью 810,0 кв.м. - нет (возможность подключения всех коммуникаций) участок площадью 624, кв.м. - электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Дополнительные характеристики	без строений	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	Отличия существенные, вводится поправка на необходимость и сноса ветхих строений

Источник: 1. Анализ Оценка.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 41, показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на общую площадь (физическая характеристика);
- поправку на наличие коммуникаций;
- поправку на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений).

Описание проведенных корректировок

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по мнению оценщиков, для земельных участков под ИЖС для активного рынка недвижимости представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по мнению оценщиков, для земельных участков под ИЖС для активного рынка недвижимости

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.
Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.2. Земельные участки под ИЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,7%	3,2%	8,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,4%	4,7%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,3%	4,7%	11,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,4%	3,1%	11,6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению поправки при продаже на активном рынке земельных участков под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего (т.к. объекты оценки находятся в г. Ханты-Мансийск) в размере (минус) 8,3%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя. В рамках настоящего отчета поправка на уторгование для земельных участков рассматривалась для активного рынка, так как в результате проведенного Оценщиками анализа, установлено, что на дату проведения оценки в открытом доступе имеется информация о достаточном количестве предложений на продажу земельных участков, аналогичных оцениваемым участкам. Таким образом, оценщик сделал вывод о том, что рынок продажи земельных участков, аналогичных оцениваемым участкам, можно классифицировать, как активный.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта).

Как отмечалось ранее, фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости.

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrael.ru (см. табл. 43).

Таблица 43.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка для категории земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
более 1 млн. человек	0,677	-0,16	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,659	-0,19	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,691	-0,21	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,620	-0,24	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,24}$

Подтверждение информации

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
---	--------------------------	------------------------	---------

Ассоциация Статриелт
некоммерческая организация

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2020 года

Исследование рынка земельных участков (земельных населенных пунктов) Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

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

Исследование рынка земельных участков (земельных населенных пунктов) Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Ц – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, руб./кв.м. И. М.
 S – общая площадь земельного участка, кв.м.
 Sa – коэффициент аналога
 Ks – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости в связи с увеличением общей площади земельного участка
 И – результат эффекта (корректировка рыночной стоимости, единицы площади земельного участка аналогичны гра. единицам общей площади)

Степень застроенности объектов (города и пригородные земли) с населением	Ks коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (И.М.)
до 1 млн человек	0,077	-0,18	$K_s = (S/S_a)^{-0,18}$
от 100 тыс. до 1 млн человек	0,059	-0,18	$K_s = (S/S_a)^{-0,18}$
от 50 тыс. до 100 тыс. человек	0,081	-0,21	$K_s = (S/S_a)^{-0,21}$
глобальный (до 50 тыс. человек)	0,091	-0,23	$K_s = (S/S_a)^{-0,23}$

где:

So – площадь объекта оценки, кв.м.;

Sa – площадь объекта - аналога, кв.м.

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2319-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2020-goda>.

Численность населения г.Ханты-Мансийск по состоянию на 1 января 2020 г. составляет 101 466 чел.²

Таким образом, необходимо применять формулу: $K_s = (S_0/S_a)^{-0,21}$.

Результаты расчета поправки на различие площадей оцениваемых земельных участков и объектов аналогов представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчета поправки на различие площадей объектов

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Земельный участок с кадастровым номером: 86:12:0101059:5						
Общая площадь, кв. м	810,0	995,0	500,0	798,0	700,0	700,0
Поправка на площадь объекта, коэффициент		1,044	0,904	0,997	0,970	0,970
Земельный участок с кадастровым номером: 86:12:0101059:10						
Общая площадь, кв. м	624,0	995,0	500,0	798,0	700,0	700,0
Поправка на площадь объекта, коэффициент		1,103	0,955	1,053	1,024	1,024

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений)

По данным аналитического портала www.statrielt.ru, существует следующий диапазон корректирующих коэффициентов на необходимость расчистки земельного участка (см. табл. 45).

Таблица 45.

Значения величины корректирующего коэффициента на необходимость расчистки участка

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Свободный (незастроенный)			1,00
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

Подтверждение информации

² https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийск#cite_note-2019AA-2

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2020 года

№	Земельный участок для строительства	Наличие коммуникаций	Базовое значение	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,30
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (с наличием/отсутствием сетей, дорогов, объектов инженерной инфраструктуры, сетей и сооружений, а также возможности внутреннего использования территории). Без учета расположенных объектов и сооружений	1,02	0,96	0,96

Примечание:
 При предоставлении информации и обосновании корректировок строки и/или размер корректировки могут быть составлены применительно к:
 - границе граница участка – участок застроенный, с наличием коммуникаций на участке, транспортному пути;
 - верхняя граница – участок с ветхими объектами, коммуникации которых можно использовать

Источник: 1. <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>

Рассматриваемые земельные участки оцениваются как свободные (без строений), поэтому к объектам аналогам №№ 1, 3 и 5, на которых расположены ветхие строения под снос, применялся корректирующий коэффициент, определённый в соответствии с вышеприведенной информацией следующим образом: $1/0,9=1,11$.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на наличие коммуникаций).

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. В предложениях по продаже объектов (земельных участков) среди основных коммуникаций обычно выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Анализ открытых источники информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на наличие коммуникаций на земельных участках. Значения величины поправки, на наличие коммуникаций, для земельных участков в городах с численностью населения до 1 млн. чел., представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, для земельных участков под ИЖС, приведены в табл. 46.

Таблица 46.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в городах с численностью населения до 1 млн. чел, в зависимости от наличия коммуникаций

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, октябрь 2020 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 55

Коммуникации	Отсутствует	Анализ							
		Э	Г	В, К, Т, Кован	Э, Г	Э, В, К, Т, Кован	В, К, Т, Кован	Э, Г, В, К, Т, Кован	
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-18%	-20%	-21%	-22%	-23%	
Э	19%	0%	-1%	-2%	-17%	-18%	-19%	-20%	
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-19%	
В, К, Т, Кован	22%	2%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-18%	
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%	
Э, В, К, Т, Кован	45%	22%	21%	19%	18%	0%	-1%	-17%	
Г, В, К, Т, Кован	46%	22%	22%	20%	19%	3%	1%	0%	
Э, Г, В, К, Т, Кован	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В рамках настоящего отчета, значение поправки на наличие коммуникаций, определялось на основе данных, представленных в табл. 46, так как значения поправок, представленные в табл. 46, получены для населенных пунктов с различной численностью населения.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций у оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Земельный участок с кадастровым номером: 86:12:0101059:5						
Наличие коммуникаций	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом - подведены к участку)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)
Обозначение наличия коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправка на наличие коммуникаций, коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Земельный участок с кадастровым номером: 86:12:0101059:10						
Наличие коммуникаций	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом - подведены к участку)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)
Обозначение наличия коммуникаций	Э	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправка на наличие коммуникаций, коэффициент		1,19	1,19	1,19	1,19	1,19

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 48, 49.

Таблица 48.

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 86:12:0101059:5

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	810,0	995,0	500,0	798,0	700,0	700,0
Цена предложения, руб.		6 500 000	4 000 000	8 000 000	5 000 000	4 000 000
Удельная цена, руб./кв. м		6 533	8 000	10 025	7 143	5 714
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), коэффициент		0,917	0,917	0,917	0,917	0,917
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		5 991	7 336	9 193	6 550	5 240
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта), коэффициент		1,044	0,904	0,997	0,970	0,970
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		6 255	6 632	9 165	6 354	5 083
Коммуникации	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)
Поправка на коммуникации, коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		6 255	6 632	9 165	6 354	5 083
Наличие ветхих строений под снос	без строений	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Поправка на дополнительные характеристики (затраты на снос (разбор) ветхих строений),		1,11	1,00	1,11	1,00	1,11

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
коэффициент						
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		6 943	6 632	10 173	6 354	5 642

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 49.

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 86:12:0101059:10

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	624,0	995,0	500,0	798,0	700,0	700,0
Цена предложения, руб.		6 500 000	4 000 000	8 000 000	5 000 000	4 000 000
Удельная цена, руб./кв. м		6 533	8 000	10 025	7 143	5 714
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), коэффициент		0,917	0,917	0,917	0,917	0,917
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		5 991	7 336	9 193	6 550	5 240
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта), коэффициент		1,103	0,955	1,053	1,024	1,024
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		6 608	7 006	9 680	6 707	5 366
Коммуникации	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	нет (возможность подключения всех коммуникаций)
Поправка на коммуникации, коэффициент		1,190	1,190	1,190	1,190	1,190
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		7 864	8 337	11 519	7 981	6 386
Наличие ветхих строений под снос	без строений	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Поправка на дополнительные характеристики (затраты на снос (разбор) ветхих строений), коэффициент		1,11	1,00	1,11	1,00	1,11
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		8 729	8 337	12 786	7 981	7 088

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения цены единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 50, 51.

Таблица 50.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 86:12:0101059:5

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	6 533	8 000	10 025	7 143	5 714
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	6 943	6 632	10 173	6 354	5 642
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	410	1368	148	789	72
Суммарное отклонение, руб./кв. м	2 787,0				
Веса	0,2132	0,1273	0,2367	0,1792	0,2435
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	1 480	844	2 408	1 139	1 374
Средневзвешенная удельная цена с учетом округлений, руб./кв. м	7 200				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 51.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 86:12:0101059:10

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	6 533	8 000	10 025	7 143	5 714
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	8 729	8 337	12 786	7 981	7 088
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	2196	337	2761	838	1374
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 506,0				
Веса	0,1769	0,2388	0,1580	0,2221	0,2042
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	1 544	1 991	2 020	1 773	1 447
Средневзвешенная удельная цена с учетом округлений, руб./кв. м	8 800				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость оцениваемых земельных участков, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{3У} = C_{3У_{удел}} * S_{3У},$$

где:

$C_{3У}$ - стоимость земельного участка, руб.;

$C_{3У_{удел}}$ - рассчитанное значение удельной стоимости земельного участка, руб./кв. м;

$S_{3У}$ - площадь земельного участка, кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб., с учетом округлений
86:12:0101059:5	810,0	7 200	5 830 000
86:12:0101059:10	624,0	8 800	5 490 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 5.5 настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 5.5 настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете для каждого оцениваемого объекта недвижимости был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, в результате проведенных исследований и расчетов определено, что итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости составляет:

1. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, площадь 810+/-10 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101059:5, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Доронина, 5, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 830 000

**(Пять миллионов восемьсот тридцать тысяч)
рублей**

2. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для обслуживания усадебного жилого дома, площадь 624+/-9 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Шевченко, 11, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 490 000

**(Пять миллионов четыреста девяносто тысяч)
рублей**

Примечание: 1. В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

2. Стоимости объектов оценки указаны без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

1. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, площадь 810+/-10 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101059:5, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Доронина, 5, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 830 000

*(Пять миллионов восемьсот тридцать тысяч)
рублей*

2. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для обслуживания садового жилого дома, площадь 624+/-9 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101059:10, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Шевченко, 11, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 490 000

*(Пять миллионов четыреста девяносто тысяч)
рублей*

Примечание: 1. В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

2. Стоимости объектов оценки указаны без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор



Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
11. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

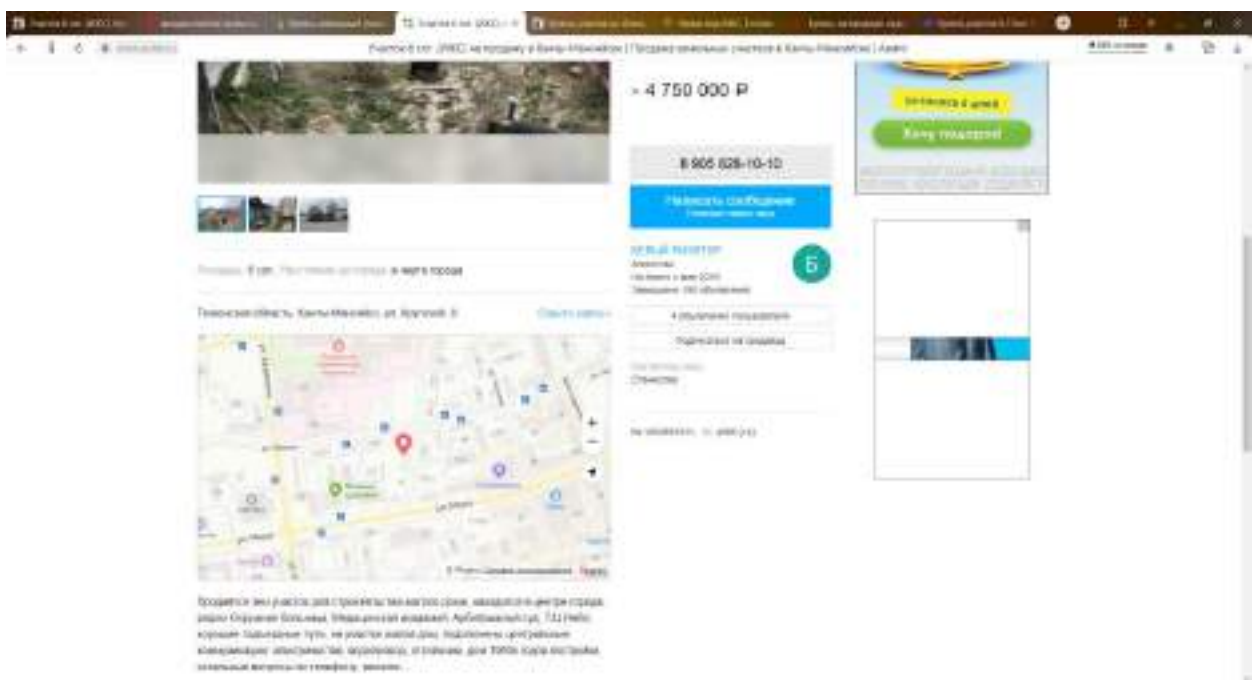
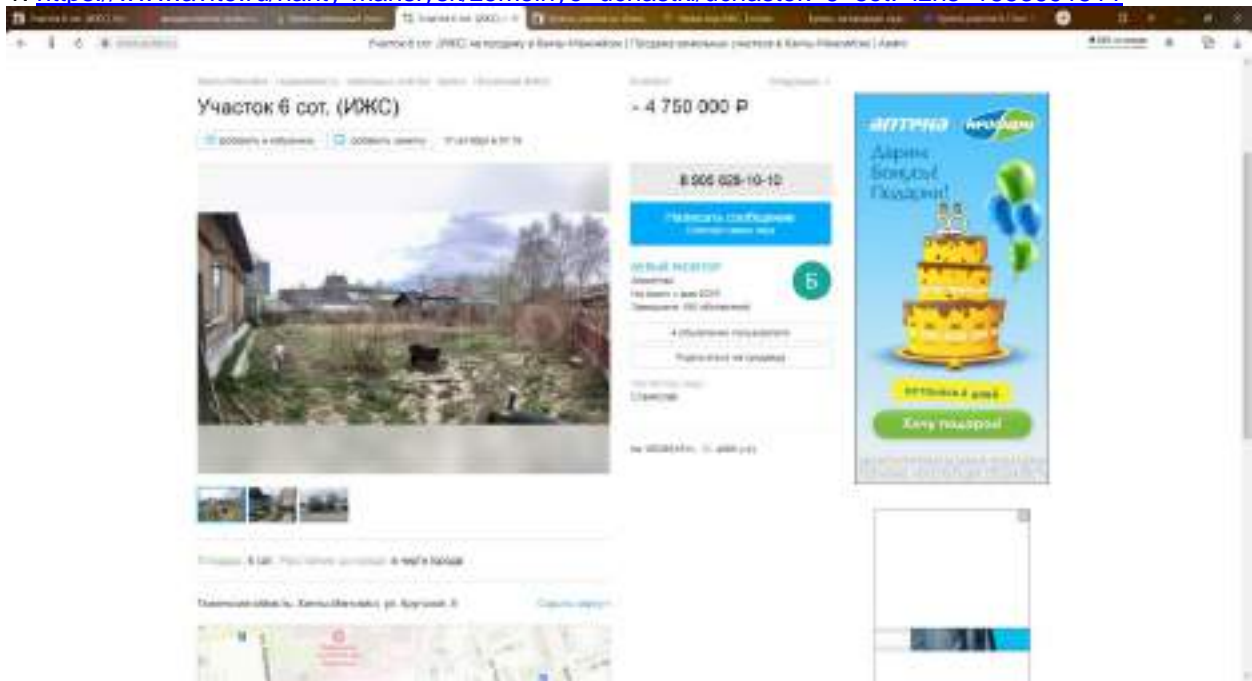
1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. Методическая литература

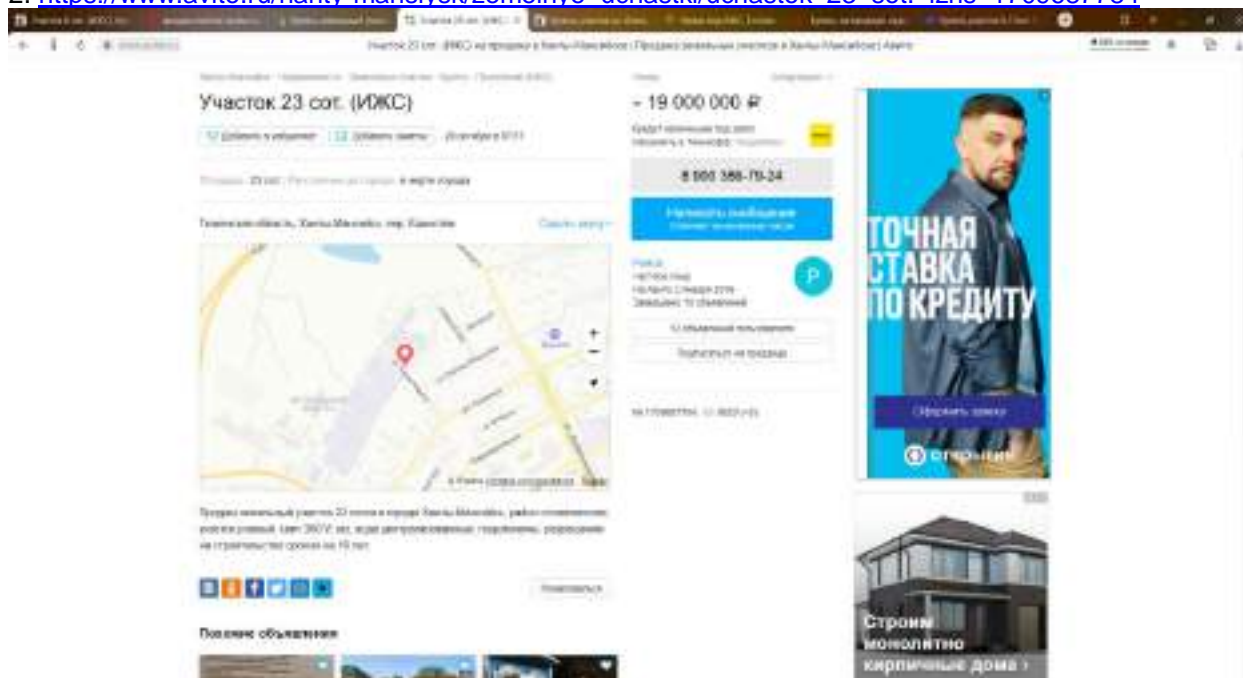
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

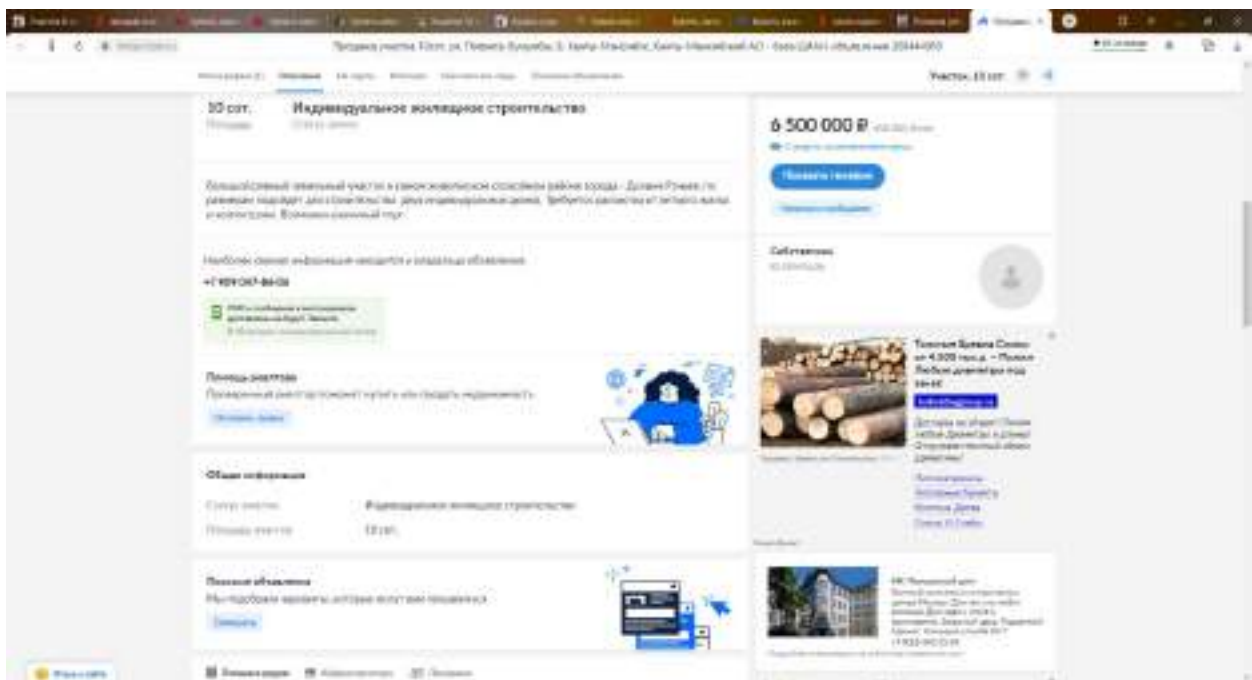
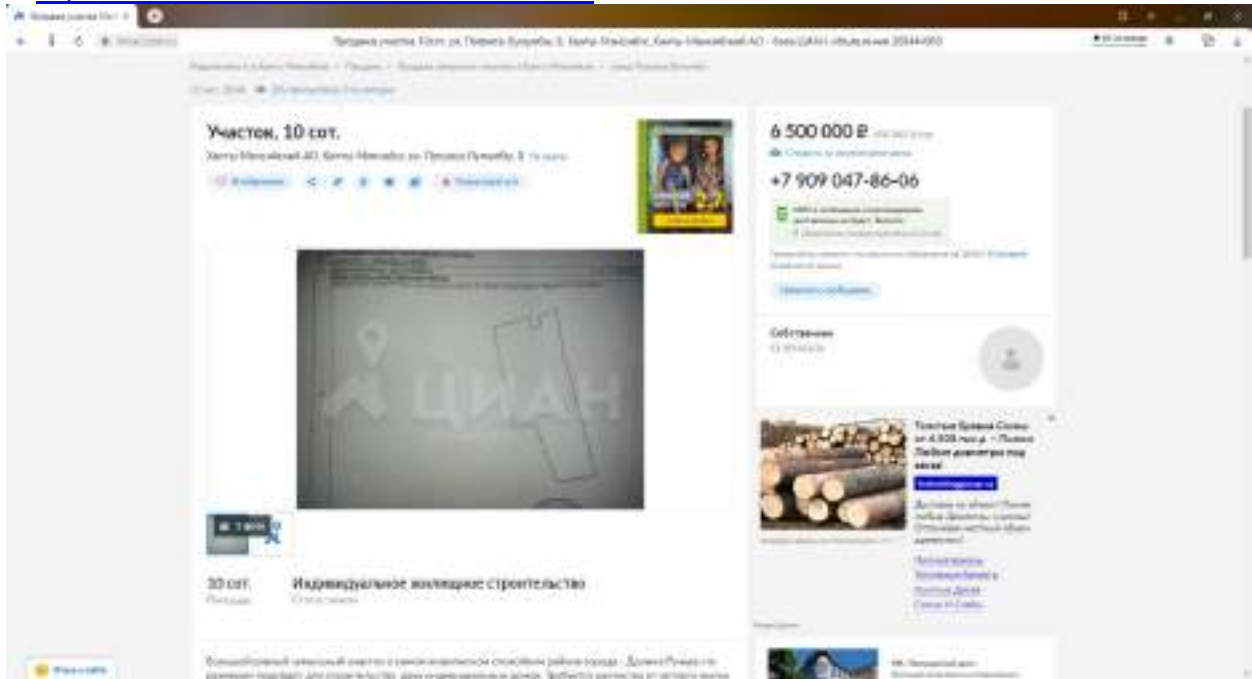
1. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1853691511



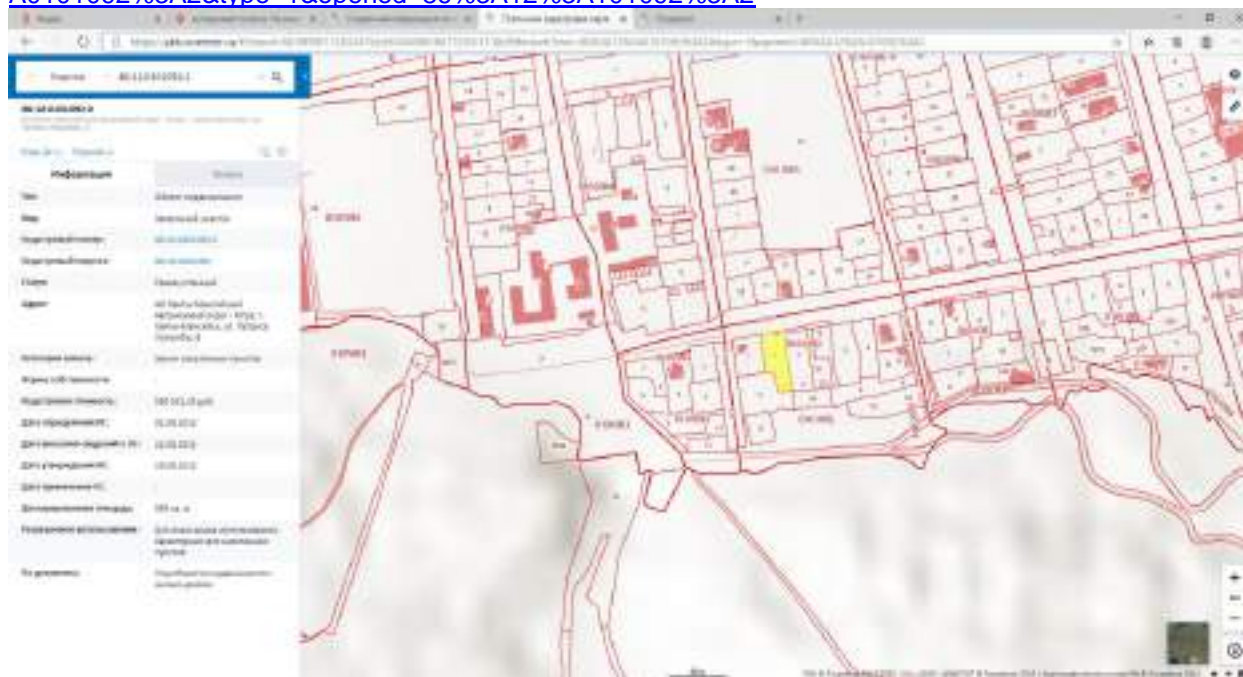
2. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_izhs_1709687784



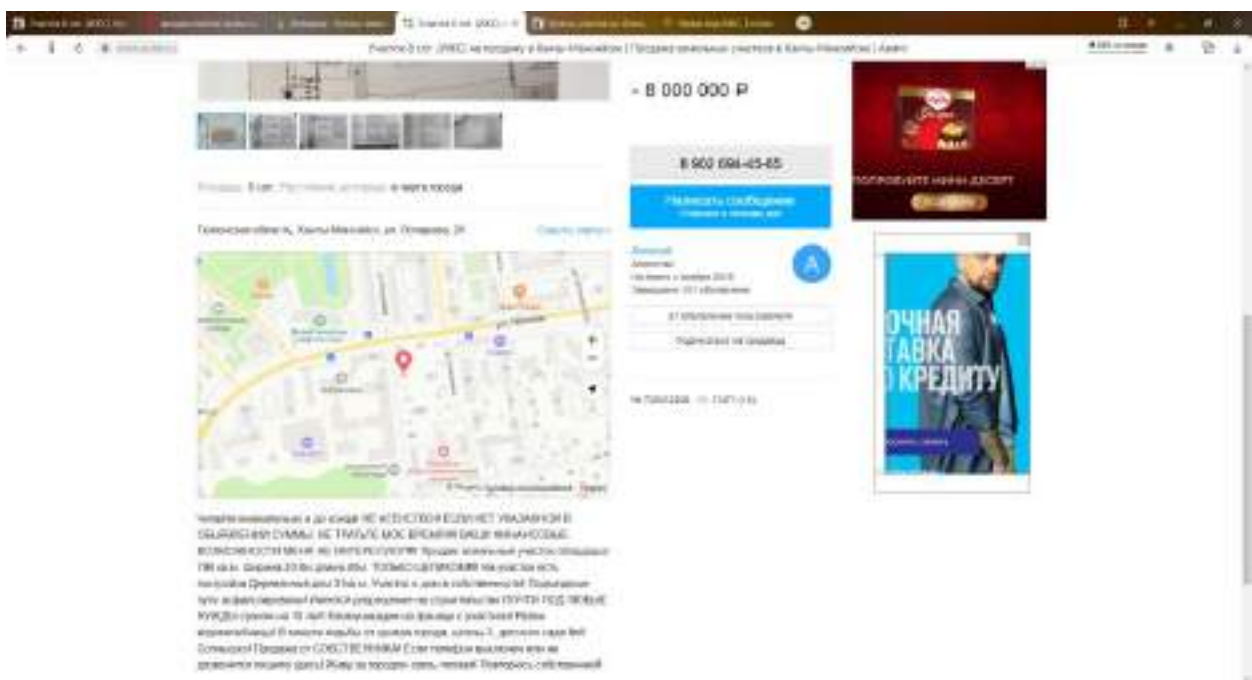
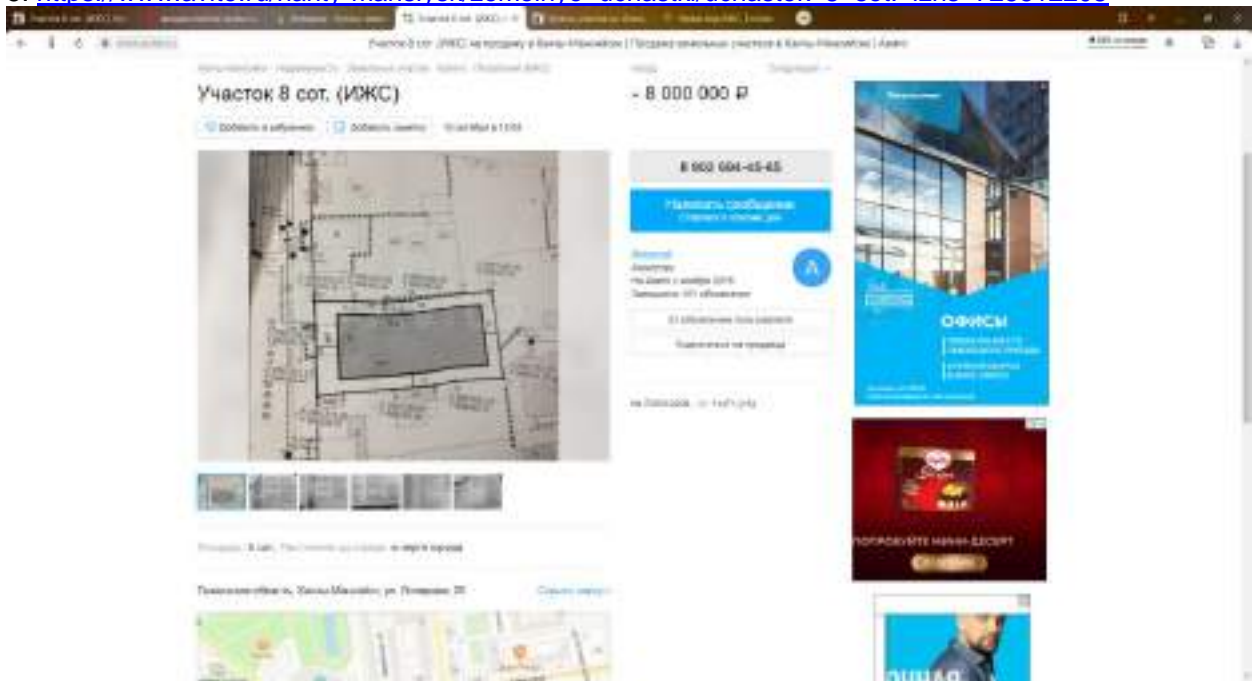
3. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/209444050/>



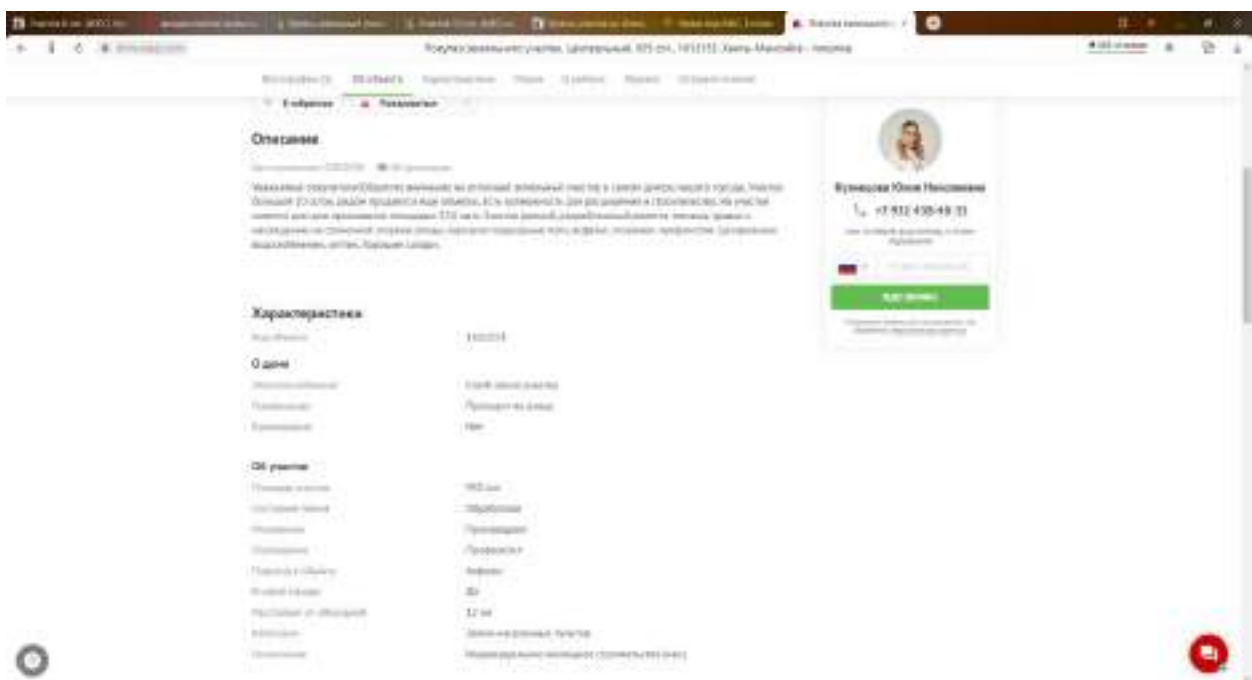
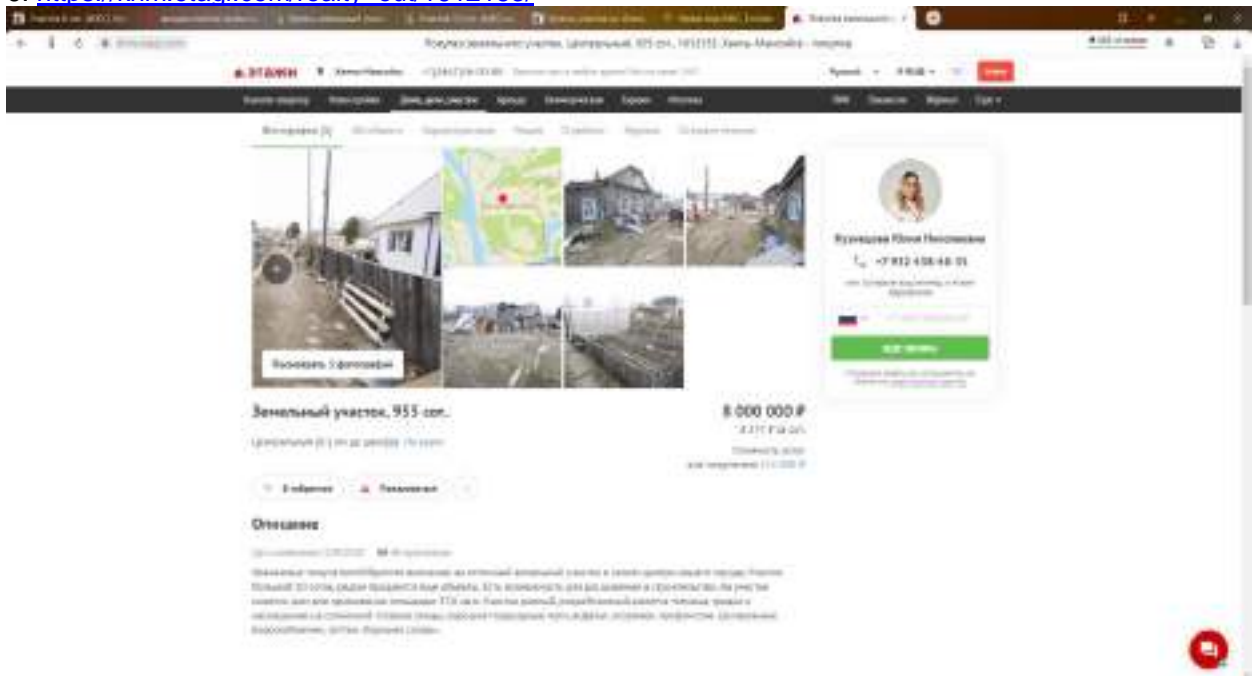
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/60.999901128334756.69.03609618677339/17/@d98mbu4r?text=86%3A12%3A0101092%3A2&type=1&opened=86%3A12%3A0101092%3A2>



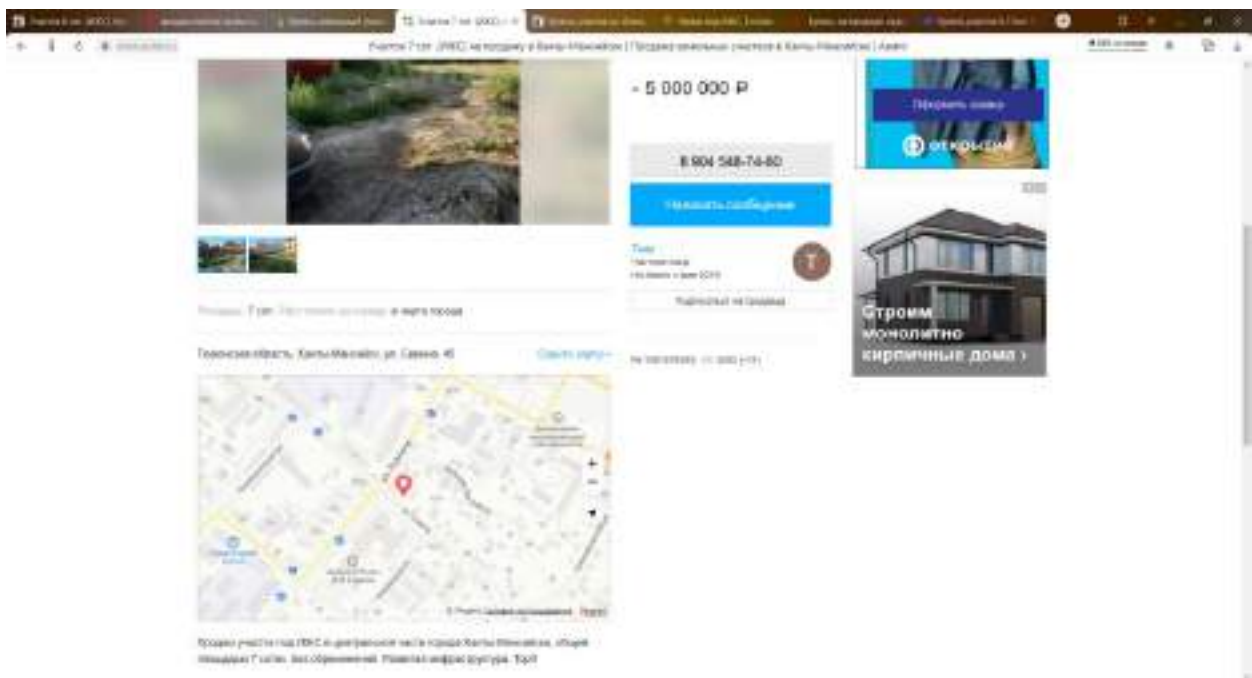
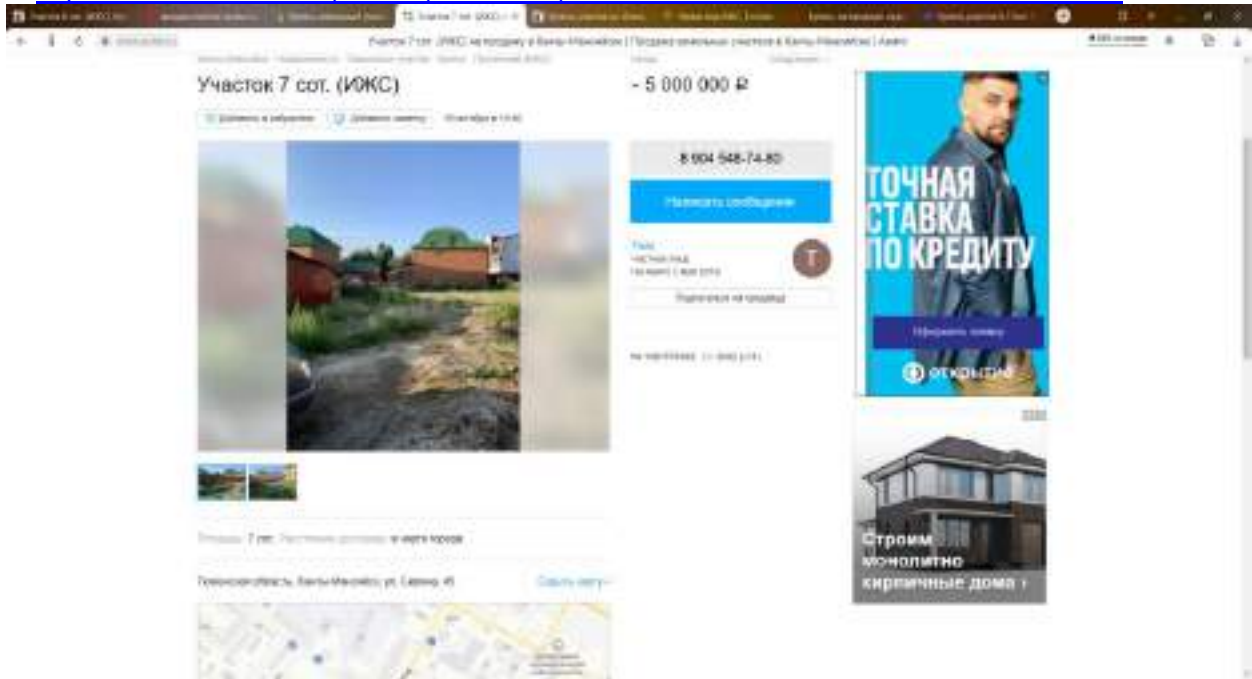
5. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_725512208



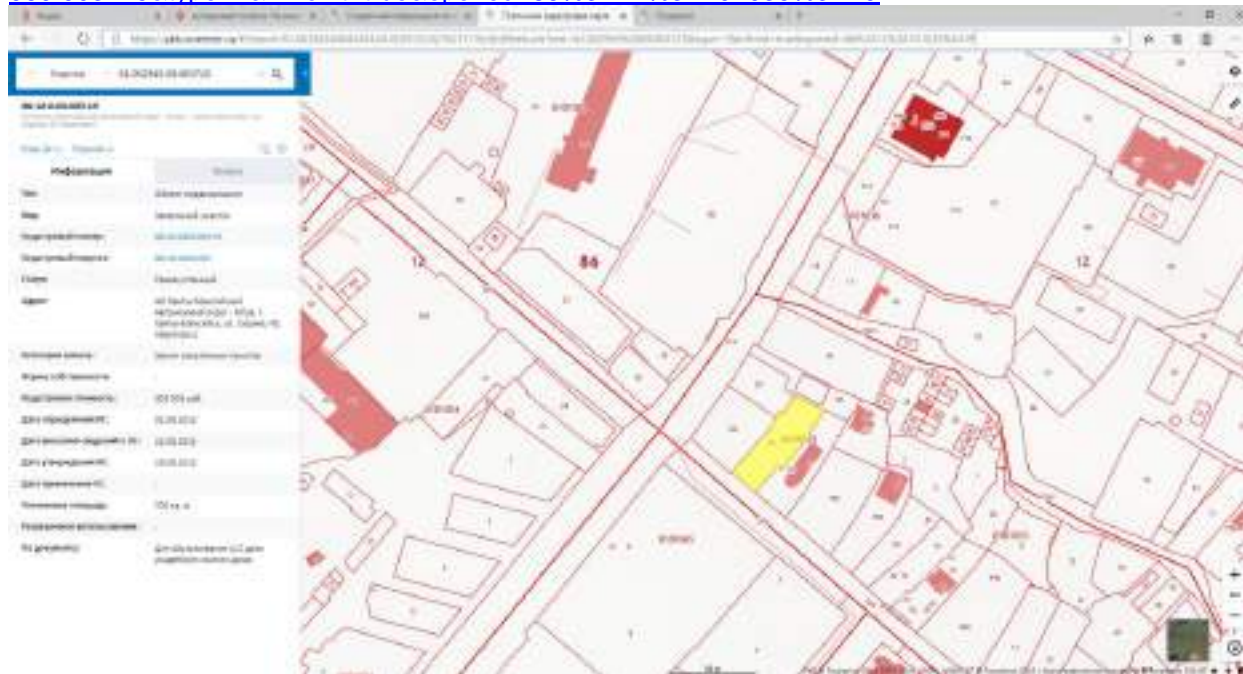
6. https://kfm.etagi.com/realty_out/1612153/



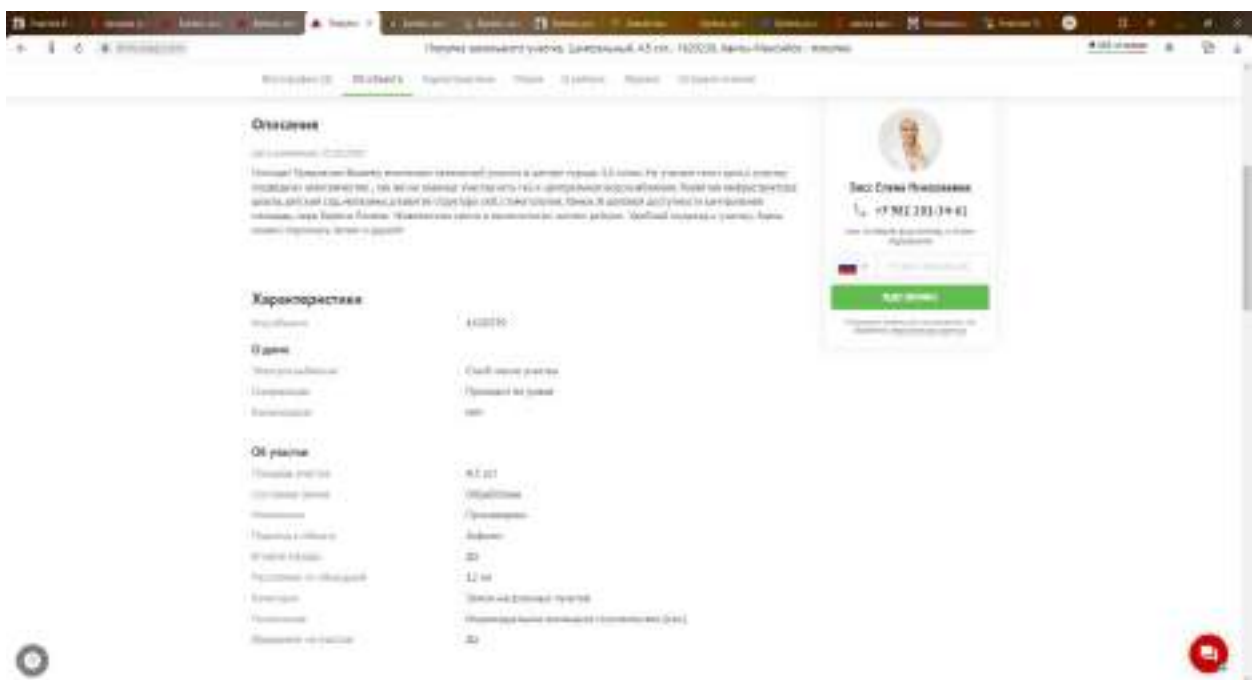
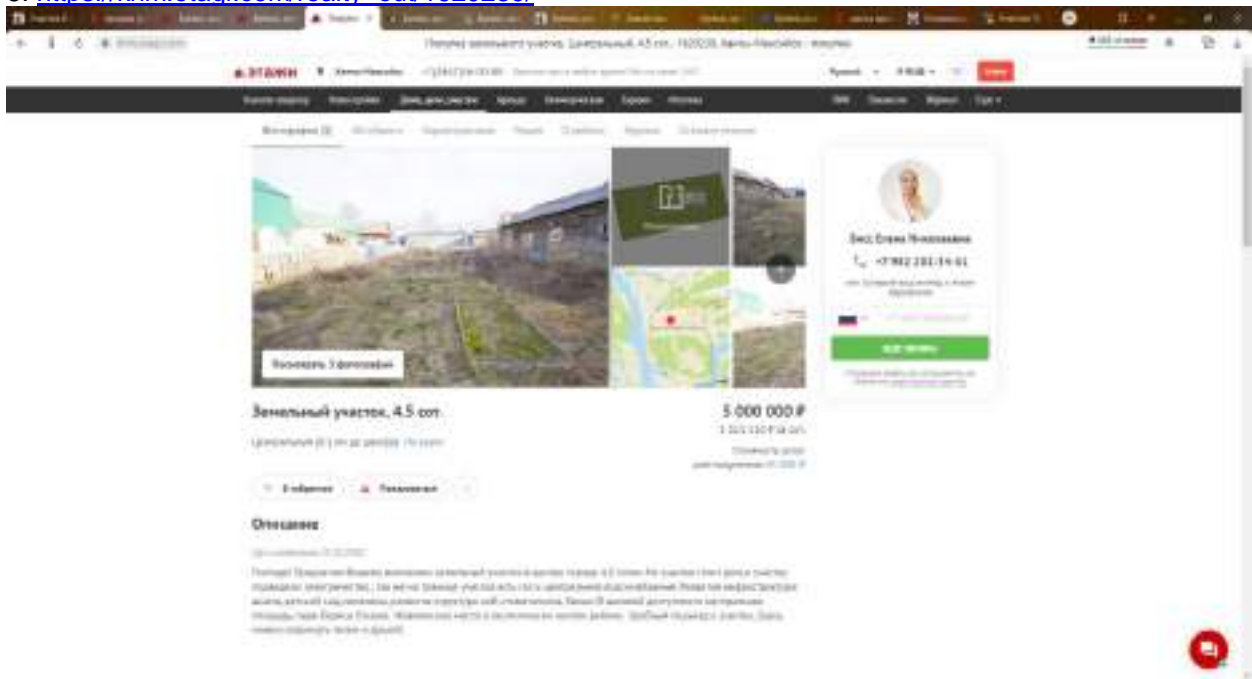
7. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1981576393



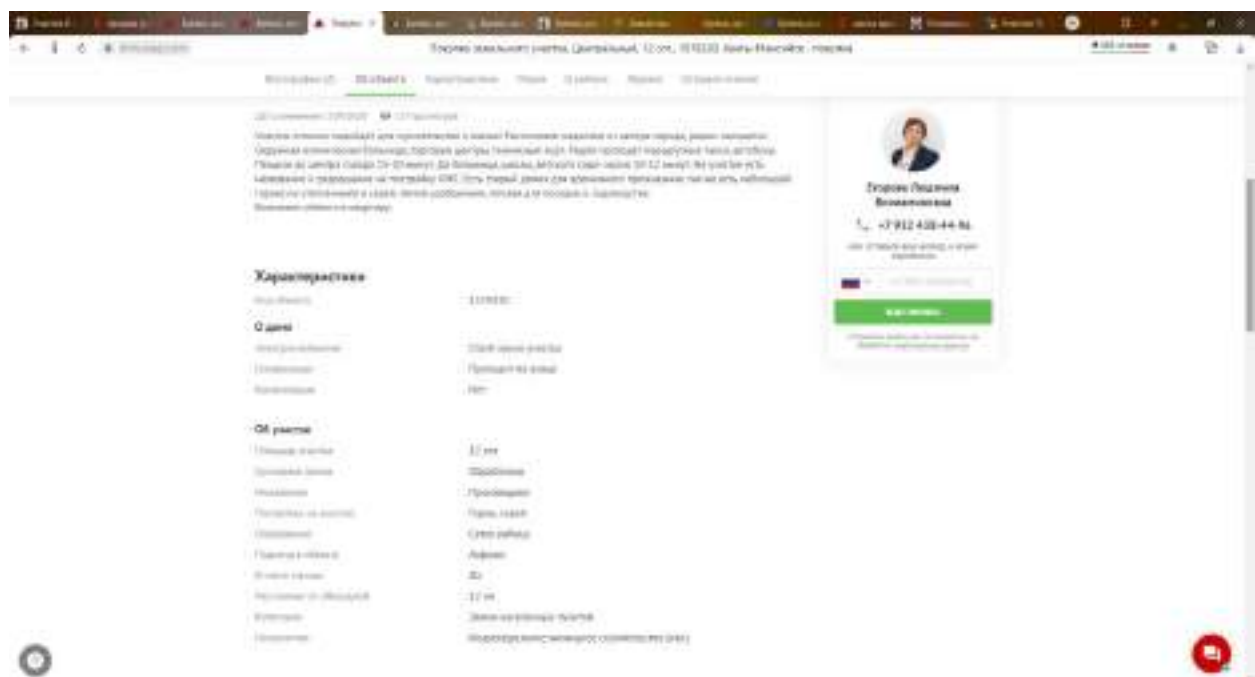
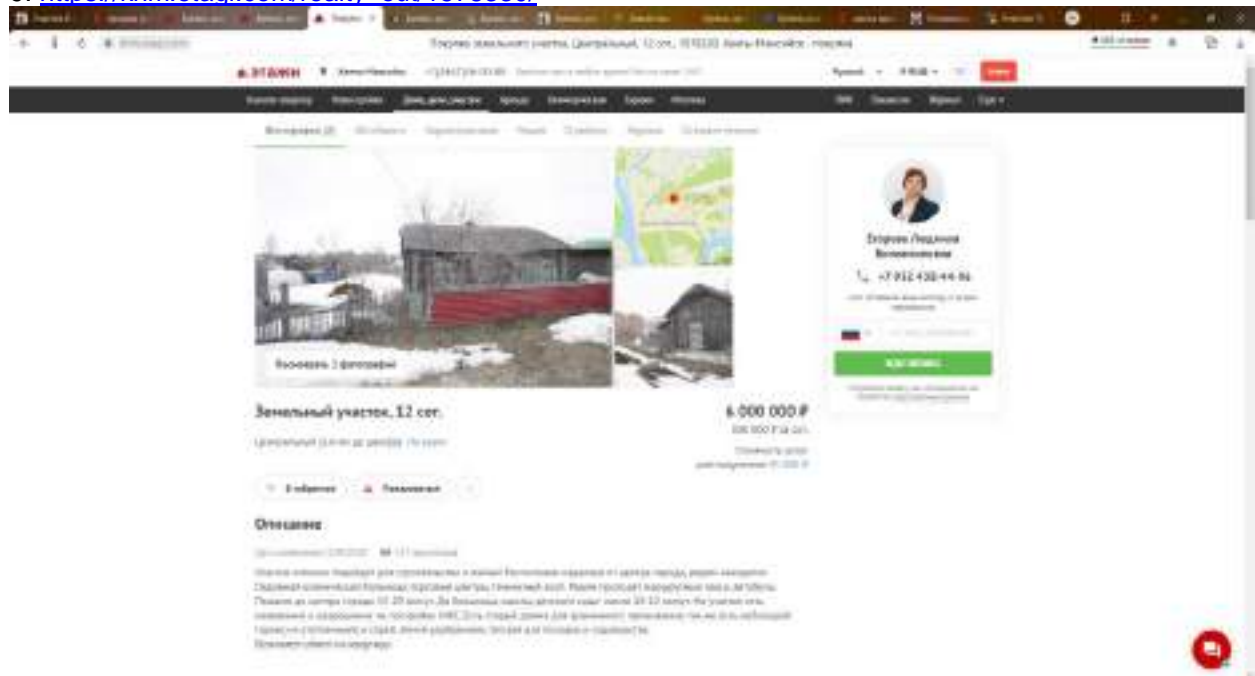
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/61.00336360643454.69.00393524276217/18/@d98mbu4r?text=61.002945%2069.003725&type=1&inPoint=true&opened=86%3A12%3A101035%3A19>



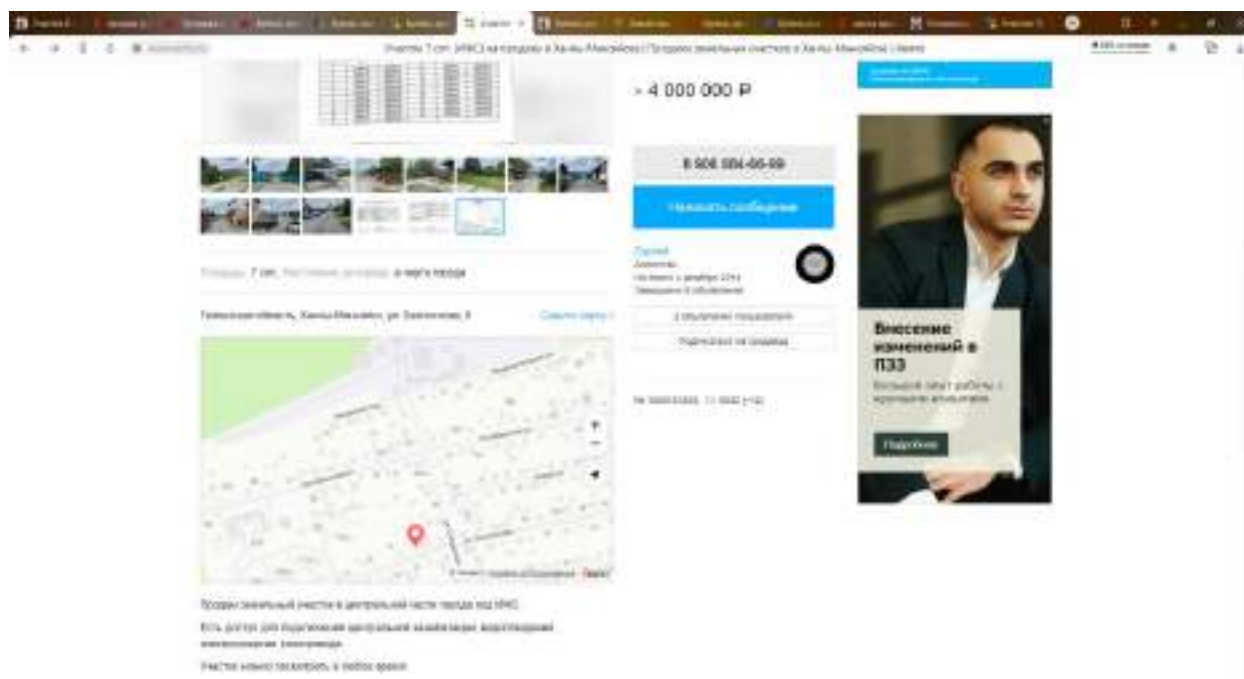
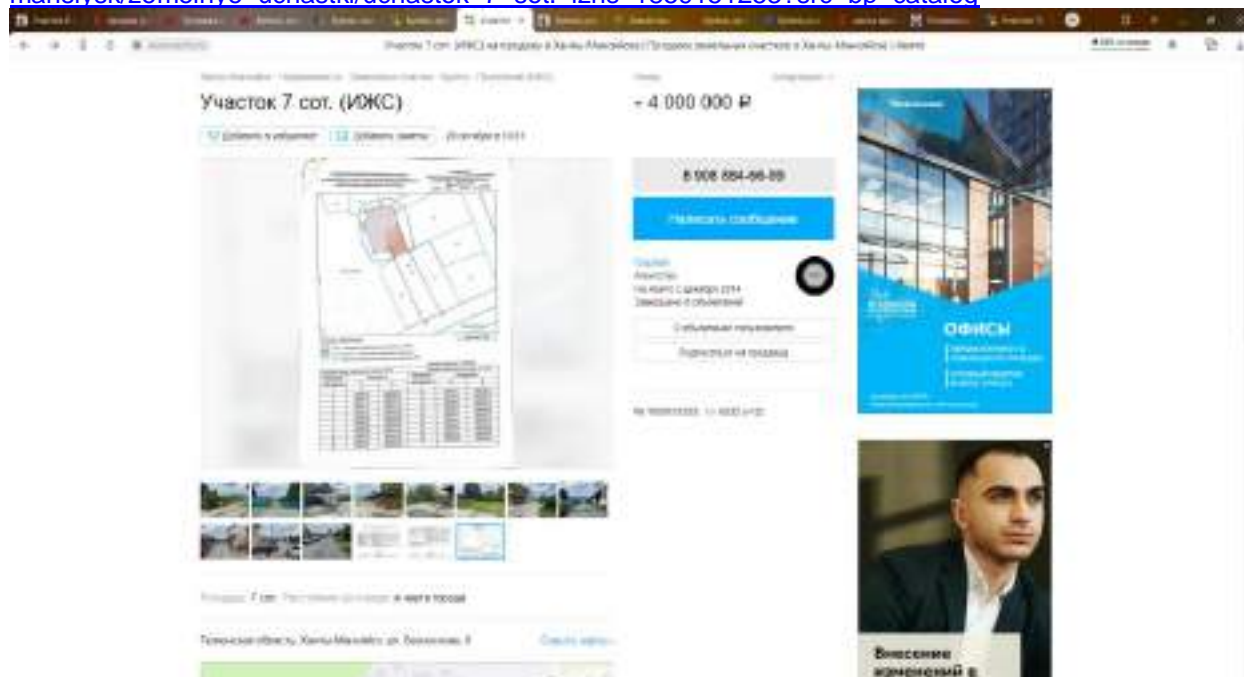
8. https://khn.etagi.com/realty_out/1620239/



9. https://kfm.etagi.com/realty_out/1578330/



10. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1859151253?src=bp_catalog



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Лист 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Объект недвижимости: земельный участок

Земельный участок из объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 3	Выдел участка раздела 1, 1	Выдел участка 3	Выдел участка выдела 3
13 июля 2019			
Кадастровый номер		50:12/0101099/3	
Имя (фамила, наименование) земельного участка			
			
Место в ЛРН	Имя выделителя		
Имя выделителя, должности	подпись	Имя выделителя, должности	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист 1 Лист 1

Сведения об объекте недвижимости объекта недвижимости
в Едином государственном реестре недвижимости по кадастровому номеру

Земельный участок из объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Выдел участка раздела 1, 1	Выдел участка 3	Выдел участка выдела 3
13 июля 2019			
Кадастровый номер		50:12/0101099/03	
Имя земельного участка		50:12/0101099	
Дата присвоения кадастрового номера		30.08.2008	
Кадастровый номер государственной территории		50:12/0101099/0000, 50:12/0101099/0010	
Адрес (местоположение)		Местоположение установлено специалистами территориального органа, расположенного в границах участка, полевой адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шенгина, 01.	
Площадь, кв. м		0,74 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.		120700,32	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости		50:12/0101099/0100	
Кадастровый номер		50:12/0101099/0100	
Имя зарегистрированного владельца		Для обслуживания земельного участка	
Сторона выдела об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости выделены в статусе "земельный, право собственности"	
Сторона выдела		Право собственности, образование объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с кадастровым номером 50:12/0101099/0100. Для обслуживания земельного участка	
Получатель выдела		Бригада Артур Давыдов (гражданство: гражданство РФ), Гражданство: Общество с ограниченной ответственностью "Управление проектами "СЕРВИС" Д.У. Идентификационный номер налогоплательщика: 50:0501000001	
Имя выделителя, должности	подпись	Имя выделителя, должности	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
№ 02-01/010/19-19			
Лист №1 Листы 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов 2	Всего листов выписки 2
19 июля 2019г.			
Кадастровый номер:		50:02/010/19-19	
1	Целевое назначение (применение)	3.1	Объект с ограниченной ответственностью "Управление объектов "СЭИ" Д.У. Закрытое акционерное общество с ограниченной ответственностью "С.ПРОПРОЕКТ", ИНН: 7704700593, ОГРН: 1107744257147, регистрационный номер: г/Москва, ул. Вавилова, д.3, в.3
2	Над, ниже и для государственной регистрации права	2.1	Объем записи: объект недвижимости № 02-01/010/19-19-0004/02019-0/19.06.2019.08:20:21
3	Сведения об описании	3.1	Документально-кадастровый кадастровый лист, № Д-19. Выдан 21.05.2019
4	Сведения о правах в отношении объекта недвижимости	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственной и муниципальной земельной	данное отсутствует	
6	Сведения об отмене государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласно третьему абзацу статьи	данное отсутствует	

Сведения о выписке из Единого государственного реестра недвижимости	подпись	подпись, Фамилия
---	---------	------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о местоположении земельного участка

Земельный участок			
№ 02-01/010/19-19			
Лист №1 Листы 3	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов 2	Всего листов выписки 3
19 июля 2019г.			
Кадастровый номер:		50:02/010/19-19	
План (схема, схема земельного участка)			
			
Подпись, дата	Подпись, должность	Подпись, Фамилия	
Сведения о выписке из Единого государственного реестра недвижимости	подпись	подпись, Фамилия	



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Минотрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июня 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(И.М.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Место документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи диплома о профессиональной переподготовке)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным
законодательством.

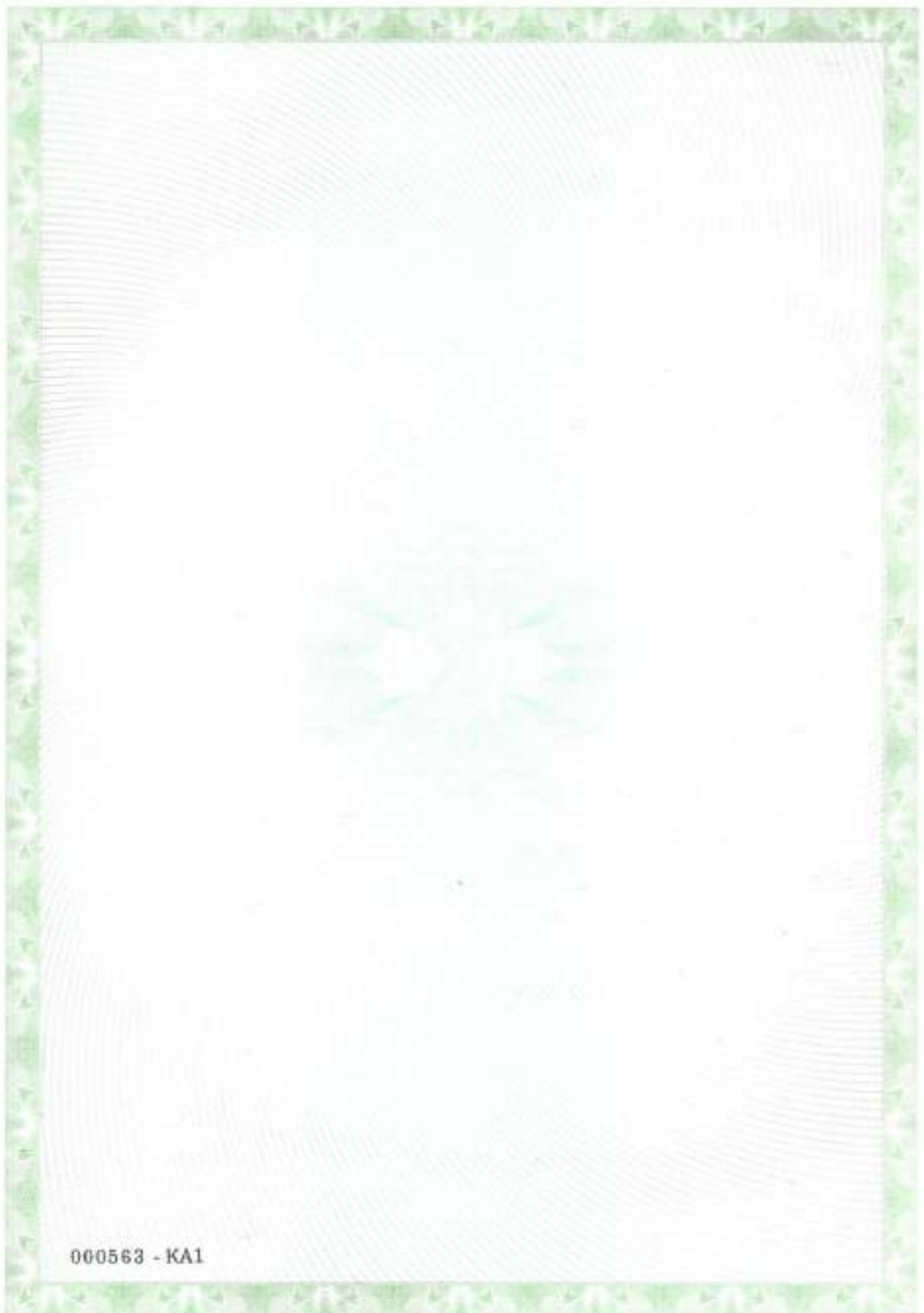
*Исполнительный
директор ИИП АРМО*
Должность, удостоверяющая подпись

Е.В. Петропская

(И.М.О.)



Москва



000563 - KA1

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005 - 035 - 000183
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Чужников Игорь Александрович
Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110
Паспорт РФ 46 01 051116
Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 регистрационный номер 3442
Дата выдачи: 11.02.2016 г.
Выдан (кем): НОУ ВПО «МАОК» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.



Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	78 470,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000183 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000183 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>Юрьена Г.Р./</p> <p>М.П.</p> <p><i>(Подпись формируется автоматически)</i></p>	 <p>И.А. Чужников</p>

Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005-035-000186
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»
<p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>Т.П.Юрьева</p>	<p>Генеральный директор</p>  <p>Р.С.Луценко</p>
<p>Полис оформлен в соответствии с Положением об оценке Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.</p>	

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
113 (Сто тринадцать) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.