



ИО-1020-07

# Отчет об оценке

земельного участка, категории земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: благоустройство территории, общая площадь 2 133 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:4, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5

Дата оценки	08 октября 2020 г.
Дата составления отчета	08 октября 2020 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская,  
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68  
Тел.: (812) 454-02-00  
www.labrium.ru





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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

На основании Технического задания № 1 от 08 октября 2020 г. к Договору № 340-О/130/2020 от 13 июля 2020 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведено определение справедливой стоимости земельного участка, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: благоустройство территории, общая площадь 2 133 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:4, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5 (далее – Объект оценки), по состоянию на 08 октября 2020 г. (дата оценки).

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

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

**Справедливая стоимость земельного участка, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: благоустройство территории, общая площадь 2 133 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:4, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5, по состоянию на 08 октября 2020 г. составляет:**

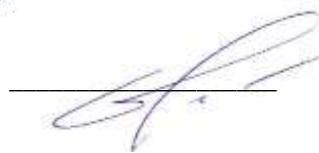
**9 034 000 (Девять миллионов тридцать четыре тысячи) рублей РФ (НДС не облагается<sup>1</sup>),**

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

С уважением,

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

Оценщик I категории  
**Овчинников В.С.**



<sup>1</sup> В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима, НДС не указывается

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	7
<b>РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>9</b>
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	9
2.2. Используемая терминология	10
2.3. Последовательность определения стоимости	11
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
3.1. Состав Объекта оценки	11
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	12
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	13
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	13
3.5. Описание Объекта оценки	19
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	19
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	19
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>20</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта	20
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	23
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект	24
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых Объектов недвижимости	29
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	35
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>36</b>
5.1. Общие положения	36
5.2. Анализ вариантов использования земельного участка	37
<b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>38</b>
6.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	41
6.2. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода	44
6.2.1. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	44
6.2.2. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	48
6.2.3. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	48
6.2.4. <i>Внесение корректировок в цены объектов-аналогов</i>	48
<b>РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ</b>	<b>59</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>60</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>61</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА</b>	<b>63</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>72</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>78</b>

## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание № 1 от 08 октября 2020 г. к Договору № 340-О/130/2020 от 13 июля 2020 г.
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-1020-07 от 08 октября 2020 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Земельный участок, категория земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории, общая площадь 2 133 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:4, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: обоснованный отказ. Рыночный (сравнительный): 9 033 890 руб. (НДС не облагается) Доходный: обоснованный отказ.
Итоговая величина справедливой стоимости	<b>Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 08 октября 2020 г. составляет: 9 034 000 (Девять миллионов тридцать четыре тысячи) рублей РФ (НДС не облагается<sup>2</sup>)</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ в действ. ред.).

### 1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Объект оценки / Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории, общая площадь 2 133 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Имущественные права на Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», ограничения (обременения) права: доверительное управление <sup>3</sup>
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков
Вид стоимости	Справедливая (на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
Дата оценки	08 октября 2020 г.
Срок проведения оценки	до 08 октября 2020 г. включительно
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Допущения и ограничения, на которых должна	— Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в

<sup>2</sup> В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима, НДС не указывается

<sup>3</sup> На дату оценки земельный участок находится на землях, государственная собственность на которые не разграничена, Заказчик планирует приобретение участка на аукционе, в случае, если Заказчик приобретёт земельный участок, то объект будет передан ему на праве общей долевой собственности с ограничением (обременением) в виде доверительного управления вследствие включения объекта в состав ЗПИФ

Наименование	Характеристика
основываться оценка	<p>нем целях.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 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.</li> <li>— 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.</li> <li>— Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.</li> <li>— Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.</li> <li>— Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 340-О/130/2020 от «13» июля 2020 г.</li> <li>— Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</li> <li>— Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.</li> <li>— Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.</li> <li>— Другие допущения и ограничения на усмотрение Оценщика (см. п. 1.4 Отчета).</li> </ul>

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

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

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

Показатель	Характеристика
<b>Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 433-191-098501/19 от 04 декабря 2019 г., страховщик – СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса страхования: с 20 декабря 2019 года по 19 декабря 2020 года. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	7 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»

Показатель	Характеристика
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-03 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Дополнительное соглашение № 7811R/776/00134/7-03. Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2021 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</b>	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	
Не привлекались	

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения**

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

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

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

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его

представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Специальные допущения***

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

14. На дату оценки земельный участок имеет вид разрешенного использования (ВРИ) под благоустройство, что накладывает юридические ограничения на иные варианты использования. При проведении анализа наиболее эффективного использования Оценщик рассмотрел возможные варианты застройки земельного участка: офисная застройка, торговая застройка, торгово-офисная (смешанная) застройка, жилая многоквартирная застройка. Оценщику не предоставлены какие-либо проекты застройки участка с возможными конструктивными решениями, экономическими расчетами эффективности и т.п. По данным Заказчика наиболее эффективным использованием участка является жилая многоквартирная застройка, так как спрос на жилую недвижимость в Ханты-Мансийске традиционно высокий (в связи с увеличением численности населения и ветхостью старого фонда) и объекты жилой недвижимости обладают высокой ликвидностью. Провести полноценный анализ и расчет наиболее эффективного использования земельного участка в условиях отсутствия градостроительного плана земельного участка с данными о возможной площади и плотности застройки по видам использования, а также конкретных проектов застройки не представляется возможным. Следует отметить, что окружение участ-

ка представлено преимущественно жилыми объектами малоэтажной и среднеэтажной застройки. Оценщик допускает, что Заказчик, обладая опытом реализации проектов по жилой застройке в г. Ханты-Мансийск и деловой репутацией на рынке региона корректно определил наиболее эффективный вид использования участка. Учитывая данный факт, Оценщик вводит корректировку на разрешенный вид использования.

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

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

## **Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки**

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

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

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

## 2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, кото-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки является земельный участок, категории земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: благоустройство территории, общая площадь 2 133 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:4, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5.

### **3.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных**

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-002/2020-22694605 от 21 сентября 2020 г.

Справка исх. №071020/01 от 07 октября 2020 г.

Извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка. Приложение №1 к Приказу Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска от 23 сентября 2020 г. №372 «О проведении аукциона по продаже земельного участка».

#### ***Перечень нормативных актов и методической литературы***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части; обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	На дату оценки земельный участок находится на землях, государственная собственность на которые не разграничена, Заказчик планирует приобретение участка на аукционе, в случае, если Заказчик приобретёт земельный участок, объект будет передан ему на праве общей долевой собственности с ограничением (обременением) в виде доверительного управления вследствие включения объекта в состав ЗПИФ. Правообладателями участка станут владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Реквизиты собственника оцениваемых объектов недвижимости	Отсутствуют <sup>4</sup>
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	-

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

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

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

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

#### Вывод:

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

### 3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5.

**Ханты-Мансийский автономный округ-Югра<sup>5</sup>**

<sup>4</sup> В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами, и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3

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

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

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

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

- I – по добыче нефти;
- I – по производству электроэнергии;
- II – по объёму промышленного производства;
- II – по добыче газа;
- II – по поступлению налогов в бюджетную систему.
- III – по объёму инвестиций в основной капитал;

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

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

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

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

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

Особое место в экономике Югры занимает развитие инноваций. Для поддержки субъектов инновационной деятельности в регионе созданы: автономное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Технопарк высоких технологий»; некоммерческие организации: «Фонд поддержки предпринимательства Югры»; «Фонд развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», «Фонд микрофинансирования

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

Ханты-Мансийского автономного округа – Югры». В регионе работает 130 инновационных компаний, большая часть которых – резиденты Технопарка.

### **Ханты-Мансийск<sup>6</sup>**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

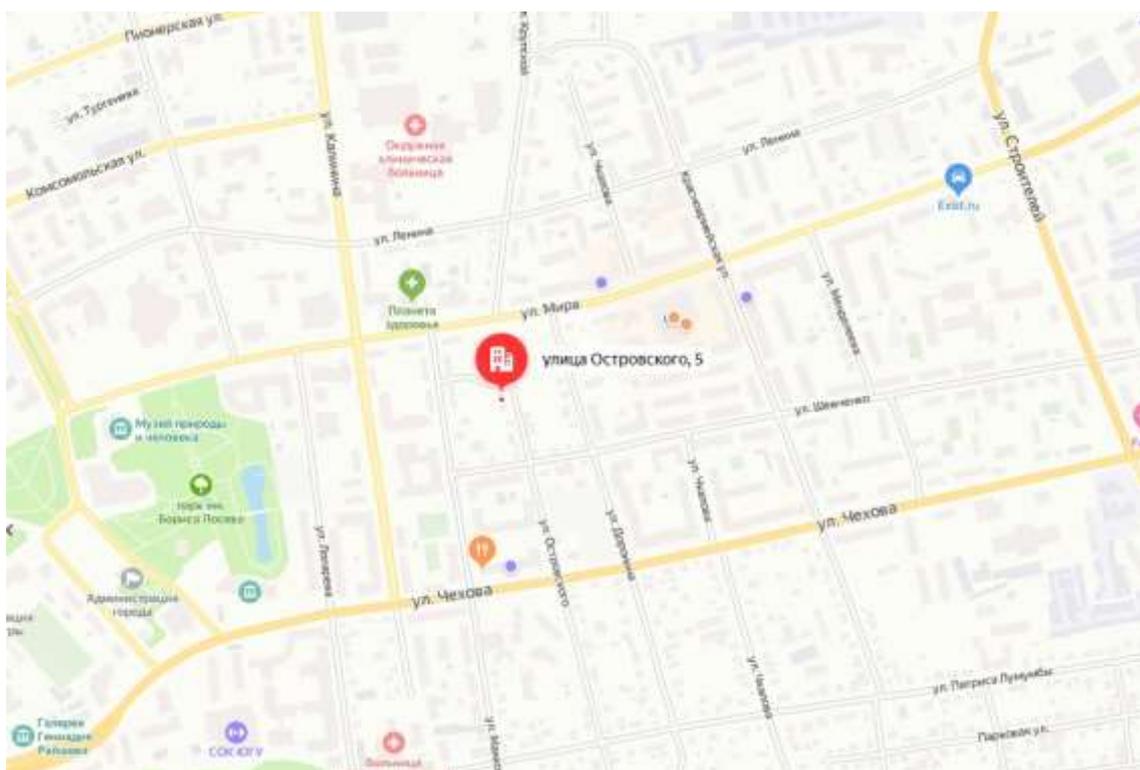
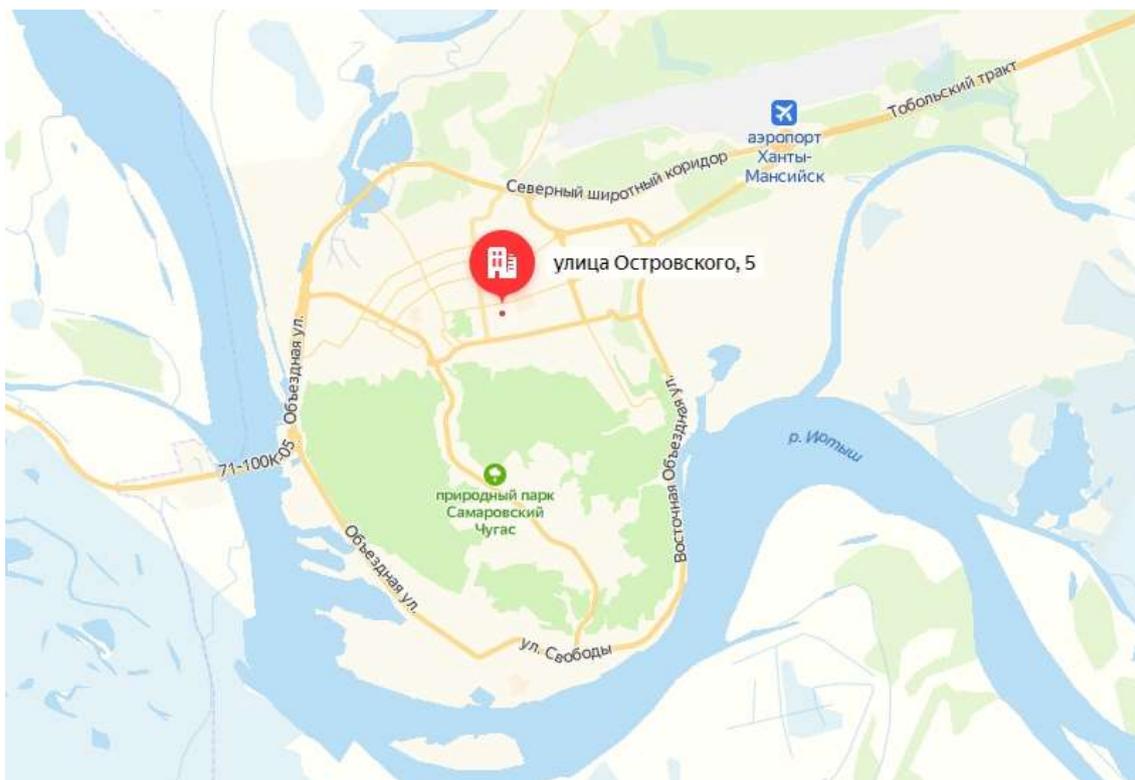
<sup>6</sup> Официальный информационный портал органов местного самоуправления Ханты-Мансийск, <https://admhmansy.ru/city/index.php>

города представлена 20 образовательными организациями.

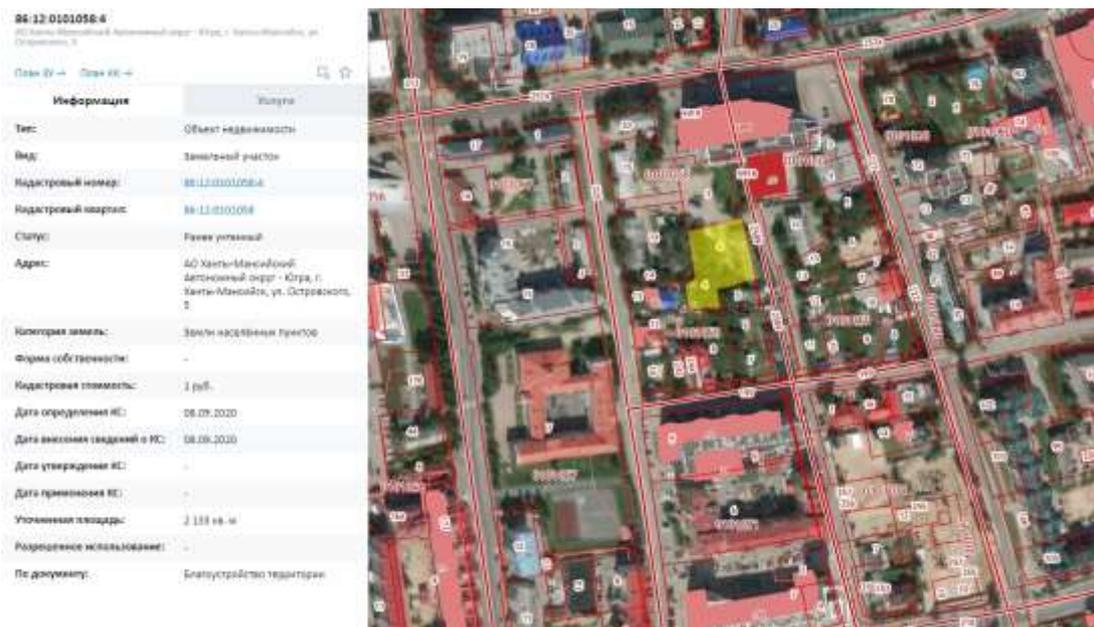
Общее образование представлено 11 образовательными учреждениями: 7 средних школ, 1 школа для детей с ограниченными возможностями здоровья, 3 организации, реализующие программы повышенного уровня – школа с углубленным изучением отдельных предметов, гимназия и лицей-интернат.

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

#### Локальное местоположение объектов



**Рис. 1. Расположение объекта оценки**



**Рис. 2. Фрагмент карты Росреестра**



**Фото 1. Объект оценки**



**Фото 2. Объект оценки**



**Фото 3. Объект оценки**



**Фото 4. Объект оценки**

Расположение Объекта оценки привлекательное: расположен в культурном центре города, подъездные пути с твердым покрытием. Ближайшее окружение Объекта оценки представлено многоквартирной жилой застройкой, объектами общественно-делового назначения: здания Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, Администрации г. Ханты-Мансийска, Департамента городского хозяйства, Федеральной антимонопольной службы, Ханты-Мансийского театра кукол, КТЦ «Югра-Классик», гипермаркета «Перекресток» и т.д. Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии 200-250 м. (ост. «Школа № 3», «Магазин Юбилейный»).

**Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования**

Согласно выписке ЕГРН оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов и разрешенным использованием: благоустройство территории.

Согласно карте градостроительного зонирования города Ханты-Мансийск оцениваемый земельный участок относится к территориальной зоне ОДЗ 201: зона административно-делового назначения, Местоположение Объекта оценки относится к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.



#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

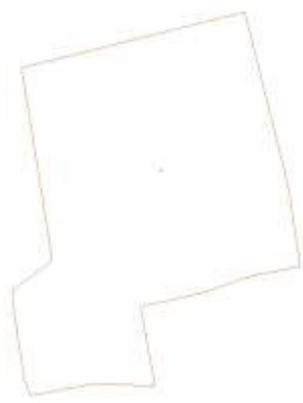
 Граница городского округа	 Зона производственного и коммунально-складского назначения
 Граница населенного пункта	 (ПР 301) Зона промышленности
 Границы планировочных зон (массивов)	 (ПР 302) Коммунально-складская зона
 Границы планировочных районов	<b>Зона объектов инженерной инфраструктуры</b>
 Границы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

Рис. 3. Фрагмент карты градостроительного зонирования города Ханты-Мансийск <sup>7</sup>

### 3.5. Описание Объекта оценки

В нижеследующей таблице приведено описание Объекта оценки.

Таблица № 6. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Наименование	Земельный участок
Адрес расположения	г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5
Кадастровый номер	86:12:0101058:4
Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 08 сентября 2020 г.	1,00
Общая площадь, кв. м	2 133,00
Общая площадь, сот.	21,33
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Благоустройство территории
Фактическое (текущее) использование	Не используется
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная
Наличие зарегистрированных строений на участке	Свободный
Наличие незарегистрированных строений на участке	Отсутствуют
Инженерные коммуникации	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т. п.	Отсутствуют
Организованные подъездные пути	Имеются

### 3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Согласно карте градостроительного зонирования города Ханты-Мансийск оцениваемый земельный участок относится к территориальной зоне ОДЗ 201: зона административно-делового назначения.

По данным выписки ЕГРН Объект оценки относится к категории земель населенных пунктов и разрешенным использованием: благоустройство территории. На дату оценки оцениваемый земельный участок не используется. На дату оценки земельный участок находится на землях, государственная собственность на которые не разграничена. Заказчик планирует приобретение участка на аукционе. В случае, если Заказчик приобретёт земельный участок, то предполагается изменение вида разрешенного использования участка с «под благоустройство» путем публичных слушаний на «под многоквартирную жилую застройку».

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

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

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

## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 7. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

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

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

<sup>9</sup> Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-августе 2020 года // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: [https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/zAFYBXbm/25019\\_08\\_2020.pdf](https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/zAFYBXbm/25019_08_2020.pdf)

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

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

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

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

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>8</sup>		Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>9</sup>	
	Транспортировка и хранение	6,45%	Транспортировка и хранение	4,70%
	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,43%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,30%
	Деятельность в области информации и связи	3,01%	Деятельность в области информации и связи	0,50%
	Деятельность финансовая и страховая	5,28%	Деятельность финансовая и страховая	0,10%
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,31%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	1,60%
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,64%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	0,70%
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,11%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,00%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	9,67%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	1,40%
	Образование	3,71%	Образование	1,20%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,11%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	1,70%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,85%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,30%
	Предоставление прочих видов услуг	0,47%	Предоставление прочих видов услуг	0,10%
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,40%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,00%
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в августе 2020 г. составил 2 939,1 млрд рублей, или 97,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2020 г. – 21 028,2 млрд рублей, или 94,9%.		Оборот розничной торговли в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра в августе 2020 г. составил 35 305,9 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 96,5% к августу 2019 г., в январе-августе 2020 г. – 280 691,1 млн рублей и 95,4% к соответствующему периоду 2019 г.	
Индекс потребительских цен	<p>В августе 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары -99,2%, непродовольственные товары -100,4%, услуги - 100,4%.</p> <p>Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 102,4% (в августе 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,5%). В августе 2020 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,8% (в августе 2019 г. - на 0,9%).</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,0%</p>		Индекс потребительских цен в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра в августе 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 103,2%, в январе-августе 2020 г. 102,4% к соответствующему периоду 2019 г.	
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2020 г. составила 49 844 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,7% (в январе-июле 2020 г. - на 5,8%).</p> <p>В августе 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).</p>		Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в июне 2020 г. составила 83 855 рубля и по сравнению с июнем 2019 г. выросла на 2,3%, в январе-июне –77 945 рубля, и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 4,7%.	
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2019 г. вошли Газпром (нефтегазовый сектор), НК «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор), НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), Сбербанк России (финансовый сектор) и РЖД (транспорт). Все компании зарегистрированы в Москве <sup>14</sup>		Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть»	
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 17 июля 2020 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязатель-		Инвестиционный рейтинг региона - средний потенциал - умеренный риск (2B) <sup>18</sup> .	

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

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

<sup>18</sup> Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2019 года. // URL: [https://raex-a.ru/files/REG\\_2019\\_Analytica\\_Block\\_Web.pdf](https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf)

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

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

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

<sup>19</sup> Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №7 (55) июль 2020 года (дата публикации 28.08.2020 г.) [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29186/EC\\_2020-07.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29186/EC_2020-07.pdf) (<https://cbr.ru/analytics/dkp/economic/>)

<sup>20</sup> По материалам:

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

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

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

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

#### **Выводы:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

Таблица № 8. Сегментирование земельного рынка<sup>21</sup>

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Категория земель	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ земли сельскохозяйственного назначения;</li> <li>♦ земли населенных пунктов;</li> <li>♦ земли промышленности и иного назначения;</li> <li>♦ земли особо охраняемых территорий;</li> <li>♦ земли лесного фонда;</li> <li>♦ земли водного фонда;</li> <li>♦ земли запаса.</li> </ul>	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.
Целевое назначение земель	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ под индивидуальное жилищное строительство;</li> <li>♦ под дачное строительство;</li> <li>♦ под загородные дома и резиденции;</li> <li>♦ под многоэтажное жилищное строительство;</li> <li>♦ под садово-огородническое хозяйство;</li> <li>♦ под фермерское хозяйство;</li> <li>♦ для ведения сельскохозяйственного производства;</li> <li>♦ под коммерческую застройку;</li> <li>♦ под промышленную застройку;</li> <li>♦ прочее.</li> </ul>	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка
Вид права пользования земельным участком	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ право собственности;</li> <li>♦ право краткосрочной аренды;</li> <li>♦ право долгосрочной аренды.</li> </ul>	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости.
Местоположение и окружение	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ наличие выхода к водоему;</li> <li>♦ в непосредственной близости от лесного массива;</li> <li>♦ в непосредственной близости от промышленного предприятия;</li> <li>♦ другое окружение.</li> </ul>	Для земель под жилую застройку предпочтение отдается живописным местам возле воды или лесопарковой зоне с возможностью полноценного отдыха. Для земель промышленности важным фактором является близость крупных автомагистралей, наличие подъездных путей, возможность их подведения.
Размер земельного участка	Земельные участки, предназначенные для размещения жилых домов: <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ 0,5 – 1 га;</li> <li>♦ 1 – 5 га;</li> <li>♦ 5 - 10 га;</li> <li>♦ 10 – 20 га;</li> <li>♦ более 20 га.</li> </ul>	В зависимости от целей и предпочтения использования земли.
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ электроснабжение;</li> <li>♦ газоснабжение;</li> <li>♦ теплоснабжение;</li> <li>♦ водоснабжение;</li> <li>♦ канализация.</li> </ul>	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже.

Объект оценки позиционируется в сегменте земельных участков категории земель населенных пунктов с будущим разрешенным использованием - под многоэтажное жилищное строительство, общей площадью до 0,5 га, на праве собственности, с коммуникациями по границе участка с возможностью подключения. Участок не имеет выхода к водоему или лесному массиву, расположен в центральной части города.

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

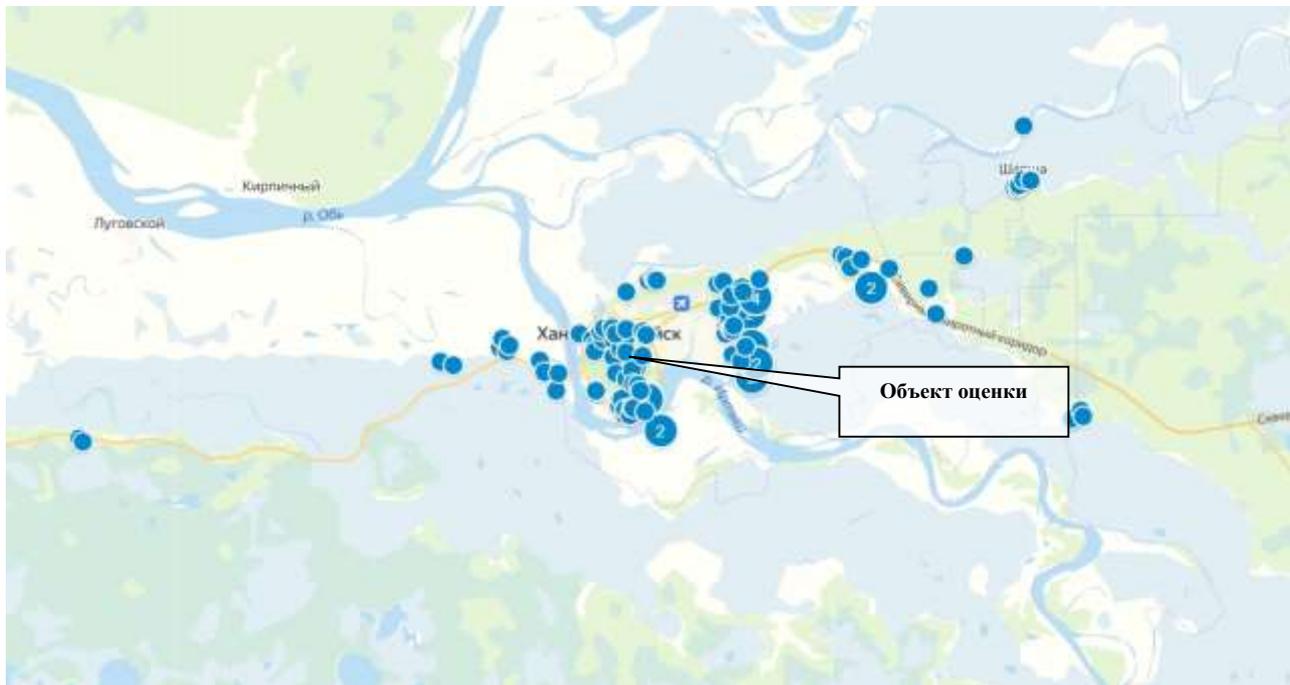
Основу предложения на рынке земельных участков г. Ханты-Мансийска, как в городской черте (преимущественно в спальных районах города), так и за ее пределами составляют небольшие земельные участки, площадью 5-15 соток, с разрешенным видом использования под индивидуальное жилищное строительство.

Абсолютное подавляющее большинство продаваемых земельных участков под коммерческое (промышленное, торгово-офисное, многоквартирную жилую застройку) назначение, а также участков ИЖС с возможностью перевода под коммерческую застройку находится в г. Ханты-Мансийск и его окрестностях. В отда-

<sup>21</sup> Источник: методическая литература, анализ, выполненный Оценщиком

ленных районах Ханты-Мансийского автономного округа - Югра предлагаются на продажу единичные объекты.

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



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

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



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

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

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

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

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

- к расчетам принимались предложения в г. Ханты-Мансийск;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик, включая кадастровый номер для однозначной идентификации местоположения объекта;
- земельные участки с наиболее эффективным использованием: многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.);
- к расчетам принимались предложения по продаже земельных до 0,5 га;
- к расчетам принимались предложения свободные земельные участки или имеющие строения под снос;
- дублирующие объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

Таблица № 9. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналога<sup>22</sup>

Характеристики / Объемы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	г. Ханты-Мансийск, ул. Заводская, д.14	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20	г. Ханты-Мансийск, ул. Луговая, д.33	г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д.104	г. Ханты-Мансийск, пос. Овоще-Молочный Комбинат, ул. Аграрная, д.35
Расположение в разрезе региона	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Территориальная зона	Центры административных районов города	Культурный центр	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки
Кадастровый номер	86:12:0103024:26	86:12:0101083:17	86:12:0103013:283+86:12:0103013:284	86:12:0102007:31	86:12:0201004:1
Тип объекта	Земельный участок со зданиями под снос	Земельный участок со зданиями под снос	Свободный земельный участок	Земельный участок со зданиями под снос	Земельный участок со зданиями под снос
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Общая площадь, сот.</b>	<b>7,30</b>	<b>7,98</b>	<b>10,51</b>	<b>11,51</b>	<b>15,75</b>
Наличие строений на участке	Имеются здания под снос	Имеются здания под снос	Отсутствуют	Имеются здания под снос	Имеются здания под снос
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе	Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе	Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Ограждение участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Вид разрешенного использования	Под объектом недвижимого имущества-жилым домом	ИЖС	Для объектов жилой застройки	Для обслуживания жилого дома	Для проектирования магазина и склада
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.)	Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.)	Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.)	Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.)	Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Точная ссылка	<a href="https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot_promnaznacheniya_1991653936?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot_promnaznacheniya_1991653936?src=bp_catalog</a>	<a href="https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_725512208">https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_725512208</a>	<a href="https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10.5_sot_promnaznacheniya_2002484836">https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10.5_sot_promnaznacheniya_2002484836</a>	<a href="https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1652749989">https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1652749989</a>	<a href="https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_15.8_sot_promnaznacheniya_1945465136?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_15.8_sot_promnaznacheniya_1945465136?src=bp_catalog</a>
Источник информации	тел.: +7 904 466-70-15	Алексей, тел: +7 902 694-45-65	тел.: +7 908 888-20-25	тел.: +7 904 466-86-73	тел.: +7 922 425-84-08
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>7 000 000,00</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>6 300 000,00</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>15 000 000,00</b>
<b>НДС</b>	Не облагается налогом	Не облагается налогом	Не облагается налогом	Не облагается налогом	Не облагается налогом
Цена предложения, руб./сот.	958 904,11	1 002 506,27	599 429,12	868 809,73	952 380,95
Использование в расчетах	+	+	+	+	-, Менее подходит по местоположению

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 599 429,12 до 1 002 506,27 руб. / сот. без учета потенциального снижения в процессе торга.

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права на земельный участок

Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,82	0,91
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81	0,92
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,87	0,81	0,93
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,87	0,82	0,93
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,87	0,82	0,92
6	Москва	0,70	0,63	0,77

Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,74	0,85
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,74	0,86
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,74	0,86
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,74	0,86
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,80	0,76	0,85
6	Москва	0,74	0,67	0,80

Рис. 6. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок<sup>23</sup>

Местоположение земельного участка

Как правило, наиболее востребованными и дорогими являются участки, расположенные в областном центре. В целом же по региону уровень цен схож в сопоставимых по статусу населенных пунктах. Также на стоимость участка влияет и его месторасположение в пределах города.

Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,74	0,86
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,75	0,88
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,73	0,87
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,73	0,85
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,82	0,76	0,87
6	Москва	0,77	0,72	0,83

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

Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,72	0,66	0,79
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,67	0,81
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,71	0,64	0,78
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,72	0,65	0,79
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,74	0,68	0,80
6	Москва	0,72	0,66	0,79

Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Райцентры поселки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,59	0,52	0,65
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,61	0,54	0,69
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,58	0,51	0,66
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,59	0,51	0,66
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,62	0,55	0,68
6	Москва	0,59	0,52	0,65

Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,46	0,38	0,54
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,49	0,40	0,57
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,47	0,38	0,56
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,45	0,37	0,54
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,47	0,40	0,54
6	Москва	0,46	0,38	0,54

Рис. 7. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения в разрезе региона<sup>24</sup>

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

Таблица 81

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

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

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

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

Таблица 82

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

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

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

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

Таблица 8.7

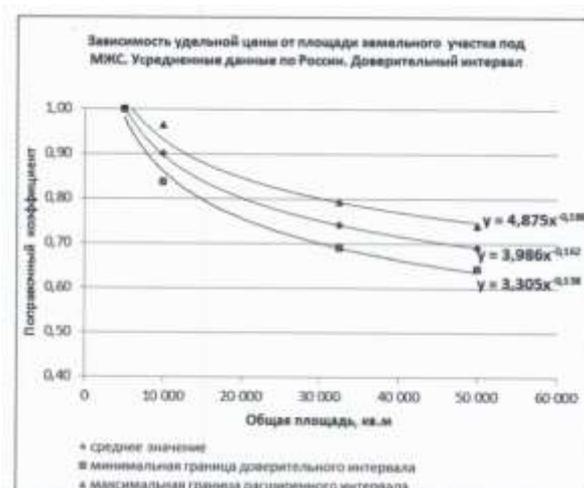
**Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилищную застройку.**  
Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)

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

**Рис. 8. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно локального местоположения в городе<sup>25</sup>**

#### Площадь земельного участка

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



**Рис. 9. Зависимость стоимости земельного от участка от площади<sup>26</sup>**

#### Наличие строений на участке (под снос)

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

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,86	1,05	0,96

**Рис. 10. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия ветхих строений под снос<sup>27</sup>**

<sup>25</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

<sup>26</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

Инженерные коммуникации

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под МЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,09	1,38
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,10	1,39
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационные связи)	1,19	1,05	1,36

Рис. 11. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций<sup>28</sup>

Благоустройство участка

№	Земельные участки наземных путей, промышленные или силовые с члп (неаэрозольные, без учета паркингов)	Нижняя граница <sup>1</sup>	Верхняя граница <sup>2</sup>	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорожкой и тротуаром, не озелененные, не благоустроенные при наличии только одного из видов благоустройства			1,00
2	Обеспеченные твердой автомобильной дорожкой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), насаждениями и благоустроенные (только один из видов)	1,00	1,21	1,14
3	Обеспеченные системой инженерной водопроводки и канализации с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,04	1,21	1,12
4	Обеспеченные твердой асфальтобетонной дорожкой с покрытием (в зависимости от качества), озелененные с твердым покрытием (в зависимости от качества), благоустроенные и озелененные	1,04	1,21	1,12
5	Озелененные по территории каменным покрытием (в зависимости от материала и качества, брусчатка, брусчатка или тротуарная)	1,10	1,20	1,15
6	Озелененные по территории дорожными или парковочными покрытиями (в зависимости от материала и качества, асфальт, асфальт или тротуар)	1,07	1,09	1,08
7	Обеспеченные системой водопровода, канализации (только, только, только) - в зависимости от качества	1,10	1,17	1,14

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия обустроенных подъездных путей к участку<sup>29</sup>

Наиболее эффективное использование земельного участка

1 ДОЛЖИНА 0-4

Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку				
№	Категории города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,03	0,94	1,12
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,02	0,93	1,11
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,08	0,95	1,16
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,02	0,95	1,10
5	С населением от 1000 тыс. чел.	1,01	0,94	1,07
6	Москва	0,90	0,80	1,01

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наиболее эффективного использования земельного участка<sup>30</sup>

<sup>27</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01 июля 2020 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2231-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

<sup>28</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

<sup>29</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 июля 2020 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2232-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>



## Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 5.1. Общие положения

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Физическая возможность** – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

симальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

## **5.2. Анализ вариантов использования земельного участка**

### ***Юридическая правомочность***

По данным выписки ЕГРН, предоставленной Заказчиком, оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов и разрешенным использованием: благоустройство территории. Таким образом юридически правомочным вариантом использования объекта является использование только под благоустройство, иные виды использования юридически не правомочны на дату оценки.

### ***Физическая осуществимость***

Физические характеристики земельного участка не накладывает ограничений на реализацию юридически правомочных вариантов его использования. Возможно использование участка под торговую, офисную или смешанную застройку, многоквартирную жилую застройку. Предполагается, что несущая способность грунтов позволяет реализовать юридически правомочный вариант использования земельного участка. Для выполнения более подробной геологической и гидрологической характеристики грунтового слоя необходимо провести специальное обследование, не входящее в задачу Оценщика.

### ***Финансовая оправданность и максимальная эффективность***

При определении финансовой оправданности вариантов использования земельного участка как условно свободного, Оценщик, в частности, руководствовался особенностями локального местоположения Объекта оценки. Среди особенностей локального местоположения рассматриваемого земельного участка можно выделить окружающую застройку, которая представлена, преимущественно, многоквартирной жилой застройкой и малоэтажной жилой застройкой.

По данным Заказчика наиболее эффективным использованием участка является жилая многоквартирная застройка, так как спрос на жилую недвижимость в Ханты-Мансийске традиционно высокий (в связи с увеличением численности населения и ветхостью старого фонда) и объекты жилой недвижимости обладают высокой ликвидностью. Провести полноценный анализ и расчет наиболее эффективного использования земельного участка в условиях отсутствия градостроительного плана земельного участка с данными о возможной площади и плотности застройки по видам использования, а также конкретных проектов застройки не представляется возможным.

Оценщик допускает, что Заказчик, обладая опытом реализации проектов по жилой застройке в г. Ханты-Мансийск и деловой репутацией на рынке региона корректно определил наиболее эффективный вид использования участка.

*Учитывая вышеизложенное, Оценщик сделал вывод о том, что финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования земельного участка является размещение многоквартирной жилой застройки, однако, в связи с юридическими ограничениями на дату оценки такое использование невозможно.*

## Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

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

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

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

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

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

учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

ные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

### **Методы оценки**

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

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

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

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

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

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

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

**Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному 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 единичного объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

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

**Метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

#### ***Выбор метода расчета***

Использование в настоящей работе методов выделения и распределения представляется некорректным, так как эти методы используются для застроенных земельных участков.

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

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

пользовался в связи с его высокой погрешностью при самостоятельном моделировании Оценщиком всех выше-указанных показателей.

*Учитывая вышеизложенное доходный подход к земельному участку не применялся.*

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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

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

### **6.2.1. Выявление сопоставимых объектов**

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

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

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 «Рыночная информация» к Отчету. В соответствии со ст. 146 «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05 августа 2000 г. № 117-ФЗ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС.

Таблица № 10. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости Объекта оценки<sup>32</sup>

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5	г. Ханты-Мансийск, ул. Заводская, д.14	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20	г. Ханты-Мансийск, ул. Луговая, д.33	г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д.104
Расположение в разрезе региона	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Территориальная зона	Культурный центр	Центры административных районов города	Культурный центр	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки
Кадастровый номер	86:12:0101058:4	86:12:0103024:26	86:12:0101083:17	86:12:0103013:283+86:12:0103013:284	86:12:0102007:31
Тип объекта	Условно свободный земельный участок	Земельный участок со зданиями под снос	Земельный участок со зданиями под снос	Свободный земельный участок	Земельный участок со зданиями под снос
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без учета ограничений (обременений) права	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены			
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	октябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Общая площадь, сот.</b>	<b>21,33</b>	<b>7,30</b>	<b>7,98</b>	<b>10,51</b>	<b>11,51</b>
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Имеются здания под снос	Имеются здания под снос	Отсутствуют	Имеются здания под снос
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе	Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Ограждение участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Благоустройство территории	Под объектом недвижимого имущества-жилым домом	ИЖС	Для объектов жилой застройки	Для обслуживания жилого дома
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.)	Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.)	Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.)	Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

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

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Точная ссылка	x	<a href="https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot_promnaznacheniya_1991653936?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot_promnaznacheniya_1991653936?src=bp_catalog</a>	<a href="https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_725512208">https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_725512208</a>	<a href="https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10.5_sot_promnaznacheniya_2002484836">https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10.5_sot_promnaznacheniya_2002484836</a>	<a href="https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1652749989">https://www.avito.ru/hantymansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1652749989</a>
Источник информации	x	тел.: +7 904 466-70-15	Алексей , тел: +7 902 694-45-65	тел.: +7 908 888-20-25	тел.: +7 904 466-86-73
Цена предложения, руб.	?	<b>7 000 000,00</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>6 300 000,00</b>	<b>10 000 000,00</b>
НДС	Не облагается налогом	Не облагается налогом	Не облагается налогом	Не облагается налогом	Не облагается налогом
Цена предложения, руб./сот.	?	958 904,11	1 002 506,27	599 429,12	868 809,73
Текст объявления	x	Продам земельный участок деловому и активному покупателю. Расположен участок в очень оживленном месте с огромной проходимость людей и транспорта. Назначение земельного участка "смотри фото".	Продам земельный участок площадью 798 кв. м. Ширина 20,8 м. длина 40 м. Только целиком! На участке есть постройка деревянный дом 31кв. м. Участок и дом в собственности! Подъездные пути асфальтированы! имеется разрешение на строительство почти под любые нужды сроком на 10 лет! Коммуникации на границе с участком! Район водолечебницы! В минуте ходьбы от центра города, школы 3, детского сада №8 солнышко! продажа от собственника! Если телефон включен или не дозвонится пишите здесь! Живу за городом связь плохая! Повторюсь собственник!!	Продаётся земельный участок. Есть забор, есть два заезда с разных улиц. Электричество и вода на участке, газ с двух сторон. Виды разрешенного использования: Среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом, таунхаусы). Частный детский сад. Объекты гаражного назначения(ангары). Обслуживание автотранспорта. Деловое управление, бытовое обслуживание, социальное обслуживание, общественное питание, магазины, банковская-страховая деятельность, здравоохранение. Рассмотрю варианты обмена и совместного строительства. Также возможна продажа половины участка.	Продам участок или рассмотрим обмен на две квартиры! Желательно в одном доме! Идеальное место для ведения бизнеса гостиничного! можно построить модульный отель по типу хостела возможно сдавать помесечно, можно платную стоянку, так как в этом месте недостаточно парковочных мест. Строительные компании могут построить многоэтажный дом. Вариантов множество. У нас, к сожалению, нет возможно воплотить идеи, в связи с этим продажа! Рассмотрим варианты! Находится в районе биатлонного центра' вдоль центральной дороги. Вблизи дет. сада, школа, магнит. За домом лес. Сам дом для жилья не пригоден, но на участке есть балок для временного проживания' пока идёт строительство. В дом заведена вода.
Информация, полученная в результате интервьюирования	x	Объявление актуально на дату оценки. Кадастровый номер участка: 86:12:0103024:26. Строения на участке под снос. Ограничения (обременения) права отсутствуют. Имеется выход на красную линию. Имеется возможность подключения центральных коммуникаций (электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение). Рельеф и конфигурация удобные для строительства. Категория земель и вид разрешённого	Право собственности без ограничений (обременений) права, торг возможен. Кадастровый номер участка: 86:12:0101083:17. Имеется выход на красную линию. Участок имеет форму, удобную для застройки, ровный, имеются твердые подъездные пути. Имеется возможность подключения центральных коммуникаций (электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение).	Объявление актуально на дату оценки. Кадастровый номер участка: 86:12:0103013:283+86:12:0103013:284. Ограничения (обременения) права отсутствуют. Имеется выход на красную линию. Имеется возможность подключения центральных коммуникаций (электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение). Рельеф и конфигурация удобные для строительства. Категория земель и вид	Объявление актуально на дату оценки. Кадастровый номер участка: 86:12:0102007:31. Строения на участке под снос. Ограничения (обременения) права отсутствуют. Имеется выход на красную линию. Имеется возможность подключения центральных коммуникаций (электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение). Рельеф и конфигурация удобные для строительства. Категория земель и вид разрешённого

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		использования уточнены согласно данным публичной кадастровой карты.	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены	разрешённого использования уточнены согласно данным публичной кадастровой карты.	использования уточнены согласно данным публичной кадастровой карты.

### 6.2.2. Проверка достоверности информации о сделках

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

### 6.2.3. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы<sup>33</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка;
  - экономические характеристики;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### 6.2.4. Внесение корректировок в цены объектов-аналогов

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

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

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

#### Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

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

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

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

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

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

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

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92

Рис. 15. Скидки на торг<sup>34</sup>

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

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

На дату оценки земельный участок находится на землях, государственная собственность на которые не разграничена, Заказчик планирует приобретение участка на аукционе и изменение вида разрешенного использования участка на «под многоквартирную жилую застройку». Учитывая отсутствие корректировки для земельных участков с разрешенным видом использования под благоустройство, принимается наиболее подходящий вид, а именно «под многоэтажную жилую застройку». Согласно приведенной классификации, Объект оценки относится к Б-группе. Скидка на торг для областных центров (группа Б) для земельных участков под многоэтажную жилую застройку составляет 7% ( $=((0,93-1) \times 100\%)$ ).

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

<sup>34</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 июля 2020 г., <https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2232-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

**Табл. 1. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сот.	?	958 904	1 002 506	599 429	868 810
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без учета ограничений (обременений) права	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены			
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	958 904	1 002 506	599 429	868 810
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	958 904	1 002 506	599 429	868 810
Дата продажи	Октябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	958 904	1 002 506	599 429	868 810
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	891 781	932 331	557 469	807 993
Последовательные корректировки, суммарно	x	-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	891 781	932 331	557 469	807 993

*Корректировка на глобальное местоположение.* Оцениваемый участок и все объекты-аналоги расположены в областном центре, корректировка не требуется.

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

Таблица 81

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

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

Таблица 8.3

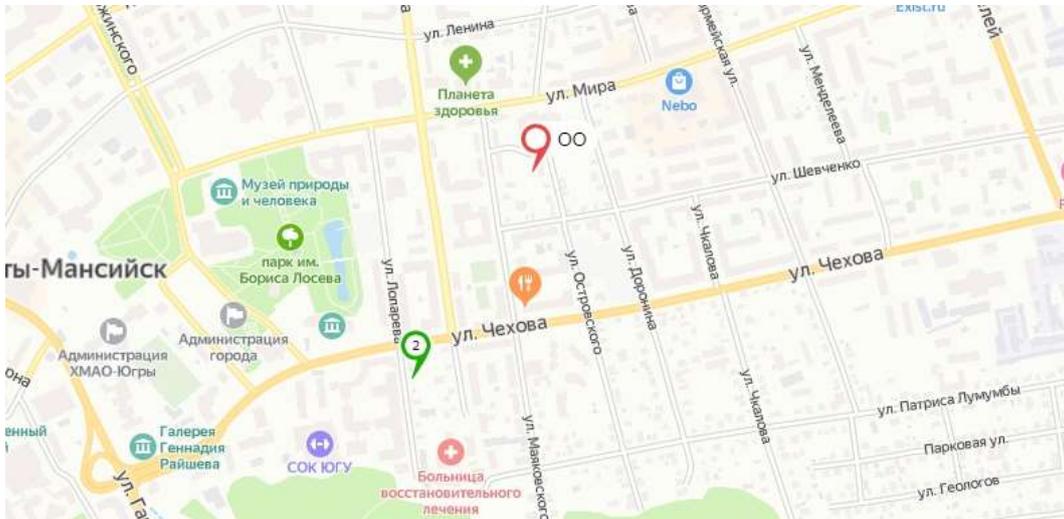
Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов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

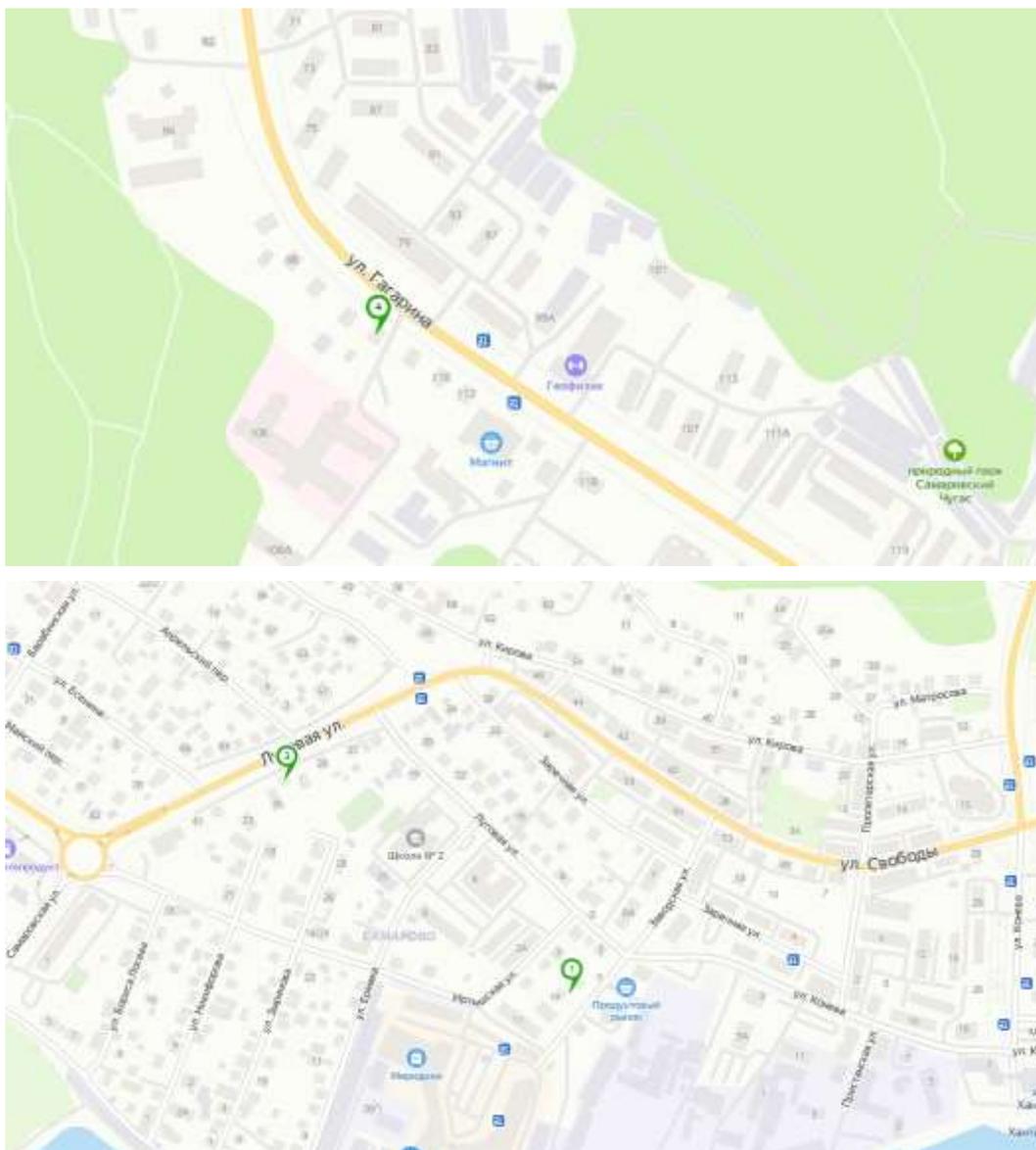
Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. Окраины городов, промзоны по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,63	0,58	0,69
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,64	0,56	0,71
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,62	0,55	0,70
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,62	0,55	0,70
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,65	0,59	0,71
6	Москва	0,60	0,53	0,67

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

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно локального местоположения в городе<sup>35</sup>

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





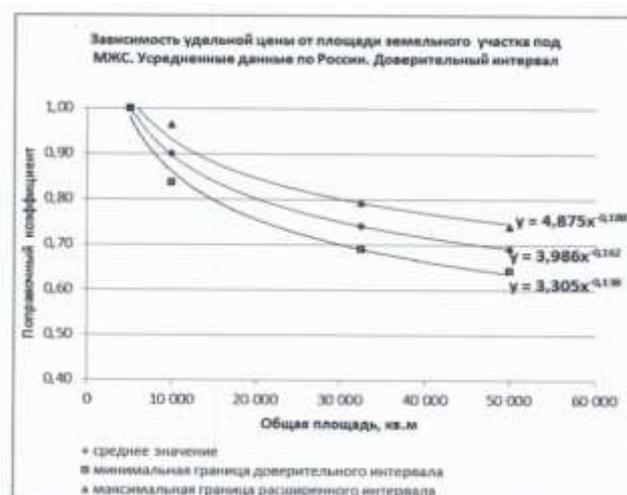
**Рис. 17. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и объекта оценки на карте**

Ближайшее окружение Объекта оценки и объекта-аналога №2 представлено многоквартирной жилой застройкой, объектами общественно-делового назначения: здания Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, Администрации г. Ханты-Мансийска, Департамента городского хозяйства, Федеральной антимонопольной службы, Ханты-Мансийского театра кукол, КТЦ «Югра-Классик», гипермаркета «Перекресток». Учитывая окружение Объекта оценки и объекта-аналога №2, их территориальная зона определена как «Культурный центр». Объект-аналог №1 расположен в районе центра административного района города, в непосредственной близости от объекта крупные торговые объекты, речной вокзал, его территориальная зона определена как «Центры административных районов города». Объекты-аналоги №№3,4 расположены в спальнях районах в окружении среднеэтажной застройки. Их территориальная зона определена как «Спальный микрорайон среднеэтажной застройки».

**Табл. 2. Расчет поправки на район местоположения**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Территориальная зона	Культурный центр	Центры административных районов города	Культурный центр	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки
Коэффициент	1,00	0,88	1,00	0,75	0,75
Величина корректировки, %	x	13,64%	0,00%	33,33%	33,33%

**Корректировка на площадь земельного участка.** Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. На дату оценки земельный участок находится на землях, государственная собственность на которые не разграничена, Заказчик планирует приобретение участка на аукционе в случае, если Заказчик приобретёт земельный участок, то предполагается изменение вида разрешенного использования участка с «под благоустройство» путем публичных слушаний на «под многоквартирную жилую застройку». Учитывая отсутствие корректировки для земельных участков с разрешенным видом использования под благоустройство, принимается наиболее подходящий вид, а именно «под многоэтажную жилую застройку». Поправка рассчитана с использованием исследования Лейфера Л. А., согласно которому зависимость между удельной ценой земельного участка и общей площадью (фактором масштаба) описывается следующим графиком:



**Рис. 18. Зависимость стоимости земельного от участка от площади<sup>36</sup>**

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,162} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  -корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$  - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,162 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

**Табл. 3. Расчет корректировок на площадь**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, кв. м	2 133,00	730,00	798,00	1 051,00	1 151,00
Величина корректировки, %	x	-15,95%	-14,72%	-10,83%	-9,51%

**Корректировка на наличие объектов капитального строительства.** Оцениваемый земельный участок и участок объекта-аналога №3 свободны, корректировка не требуется. На участках-аналогах №№ 1,2,4 имеются объекты под снос, необходима корректировка.

Участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

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

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,86	1,05	0,96

Рис. 19. Корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений<sup>37</sup>

Табл. 4. Расчет корректировок на наличие объектов капитального строительства

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Имеются здания под снос	Имеются здания под снос	Отсутствуют	Имеются здания под снос
Коэффициент	1,00	0,96	0,96	1,00	0,96
Величина корректировки, %	-	4,17%	4,17%	0,00%	4,17%

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

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

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

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

*Корректировка на вид разрешенного использования.* Оцениваемый земельный участок на дату оценки предназначен под благоустройство. Данный вид разрешенного использования является вспомогательным. Далее Оценщик учитывает данный фактор.

В связи с отсутствием предложений по продаже земельных участков «под благоустройство» определить средний коэффициент соотношения данного вида использования и представленных на рынке предложений по г. Ханты-Мансийску не представляется возможным. Поэтому Оценщик использовал аналитические данные. Корректировка рассчитана по данным Аналитических исследований Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 июля 2020 г. Согласно исследованиям коэффициент для вида разрешенного использования для среднеэтажной жилой застройки (Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома) находится в диапазоне 0,29-0,92, при среднем значении 0,59.

Для Объекта оценки, который представлен видом разрешенного использования «под благоустройство» коэффициент принимается на минимальном уровне в размере 0,29, коэффициент для многоквартирной застройки, учитывая отсутствие влияния каких-либо факторов на среднем уровне 0,59. Тогда коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования Объекта оценки составит 0,49 ( $=0,29/0,59$ ).

<sup>37</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2231-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей, благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	0,29	0,92	0,59

**Рис. 20. Корректирующий коэффициент на вид разрешенного использования земельного участка Объекта оценки <sup>38</sup>**

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

*Схема согласования откорректированных цен аналогов*

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

<sup>38</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 июля 2020 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2244-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-go-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

**Таблица № 11. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	x	891 781	932 331	557 469	807 993
<b>Корректировки на местоположение объекта</b>					
Местоположение	г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5	г. Ханты-Мансийск, ул. Заводская, д.14	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20	г. Ханты-Мансийск, ул. Луговая, д.33	г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д.104
Расположение в разрезе региона	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Территориальная зона	Культурный центр	Административный центр	Культурный центр	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки
Корректировка, %	x	13,64%	0,00%	33,33%	33,33%
Корректировка, руб./кв. м	x	121 606	0	185 823	269 331
<b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>					
Площадь, сот.	21,33	7,30	7,98	10,51	11,51
Корректировка, %	x	-15,95%	-14,72%	-10,83%	-9,51%
Корректировка, руб./сот.	x	-142 198	-137 274	-60 392	-76 845
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Имеются здания под снос	Имеются здания под снос	Отсутствуют	Имеются здания под снос
Корректировка, %	x	4,17%	4,17%	0,00%	4,17%
Корректировка, руб./сот.	x	37 158	38 847	0	33 666
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Инженерные коммуникации	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе	Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе	Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
<b>Корректировка на экономические характеристики объекта</b>					
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Благоустройство территории (корректировка введена ниже)	Под объектом недвижимого имущества-жилым домом	ИЖС	Для объектов жилой застройки	Для обслуживания жилого дома

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.)	Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.)	Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.)	Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.)
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	1,86%	-10,56%	22,50%	27,99%
Относительная коррекция, руб./сот.	x	16 567	-98 427	125 431	226 152
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	33,75%	18,89%	44,17%	47,01%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	x	908 348	833 904	682 900	1 034 145
1-ABS (суммарная корректировка)	x	66%	81%	56%	53%
Коэффициент вариации	x	17%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	33%			
<b>Весовой коэффициент</b>	<b>100,0%</b>	<b>26%</b>	<b>32%</b>	<b>22%</b>	<b>21%</b>
<b>Удельная стоимость, руб./сот.</b>	<b>861 664</b>	<b>234 907</b>	<b>264 020</b>	<b>148 833</b>	<b>213 904</b>
Площадь земельного участка, сот.	21,3				
Стоимость прав на земельный участок в рамках рыночного (сравнительного) подхода, руб.	18 379 293				
Коэффициент на вид разрешенного использования	0,49				
Стоимость прав на земельный участок в рамках рыночного (сравнительного) подхода с учетом корректировки на вид разрешенного использования, руб.	9 033 890				

## Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

Таблица № 12. Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки

Объект недвижимости	Результат по рыночному (сравнительному) подходу, руб. (НДС не облагается)	Вес подхода	Итоговая величина справедливой стоимости с учетом округления, руб. (НДС не облагается)
Земельный участок, категория земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории, общая площадь 2 133 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:4, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5	9 033 890	100%	9 034 000

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

Таким образом,

**Справедливая стоимость земельного участка, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: благоустройство территории, общая площадь 2 133 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:4, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5, по состоянию на 08 октября 2020 г. составляет:**

**9 034 000 (Девять миллионов тридцать четыре тысячи) рублей РФ (НДС не облагается<sup>39</sup>)**

<sup>39</sup> В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима, НДС не указывается

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

---

## **Приложение 1. Задание на оценку**

Приложение 1  
к ТЗ № 1 от «08» октября 2020 г.  
к договору № 340-О/130/2020 от «13» июля 2020 г.

#### Задание на оценку

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории, общая площадь 2 133 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5.

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

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Выписок из ЕГРН от 21.09.2020 г. в отношении объекта оценки;
- прочих документов и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

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

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

**7. Требования 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 принятых или исполненных 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 течение шести месяцев с даты оценки.

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **08.10.2020** года.

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **08.10.2020** года (включительно).

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

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 340-О/130/2020 от «13» июля 2020 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой суммы, без указания возможных границ интервала стоимости.
- Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.
- Другие допущения и ограничения на усмотрение Оценщика.

#### 12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор

Д.В. Сукманов

М.П.



От Исполнителя:

Генеральный директор

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

М.П.

«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

/С.О. Найчук/



## Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

## Овчинников Виктор Сергеевич

**является членом**  
**Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер      3872  
дата включения в реестр      27 октября 2016

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

Вр.п.о генерального директора



А.В. Коста

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



№ 3202 от 31.07.2020

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

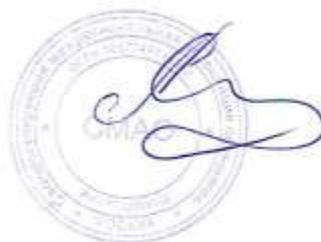
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

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

Дата составления выписки «31» июля 2020.

10/ Генеральный директор СМАО



С. Ю. Первозчиков



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003958-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Овчинникову Виктору Сергеевичу

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

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

# ИНГОССТРАХ

## ДОГОВОР

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

«04» декабря 2019

г. Санкт-Петербург

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ: Овчинников Виктор Сергеевич**

От Страхователя:  
Овчинников В.С.



**СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»**

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



Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**

ИНН 7810233126  
Адрес: 191186, г. Санкт-Петербург,  
Загородный проспект, д.27/21, оф.13

*Является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»*

Свидетельство № 1220  
Дата выдачи: 30 июня 2009 г.

Генеральный директор НП «СМАО»  Ю.В. Усова.



Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"



## СЕРТИФИКАТ

28.09.2009г.  
Дата выдачи

*Настоящий сертификат выдан в том, что*

0005  
номер

### ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

ИНН 7810233126

*Соответствует требованиям статьи 15.1  
Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»  
(ред. от 17.07.09 с изм. от 18.07.09)*

Генеральный директор СМАО  Ю.В. Усова



Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"



## ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-03

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

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

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

**Страховая сумма:** согласно периодам ответственности:

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

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

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

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

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



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



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

г. Санкт-Петербург

«10» октября 2019 г.

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

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

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

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

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

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

Страховщик \_\_\_\_\_

Страхователь \_\_\_\_\_

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

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



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

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

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

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

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

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

4. Настоящее Дополнительное Соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.

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

СТРАХОВЩИК:



/Булгарин Г.О./

М.П. «10» октября 2019 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:



/Найчук С.О./

М.П. «10» октября 2019 г.

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

Страховщик

Страхователь

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

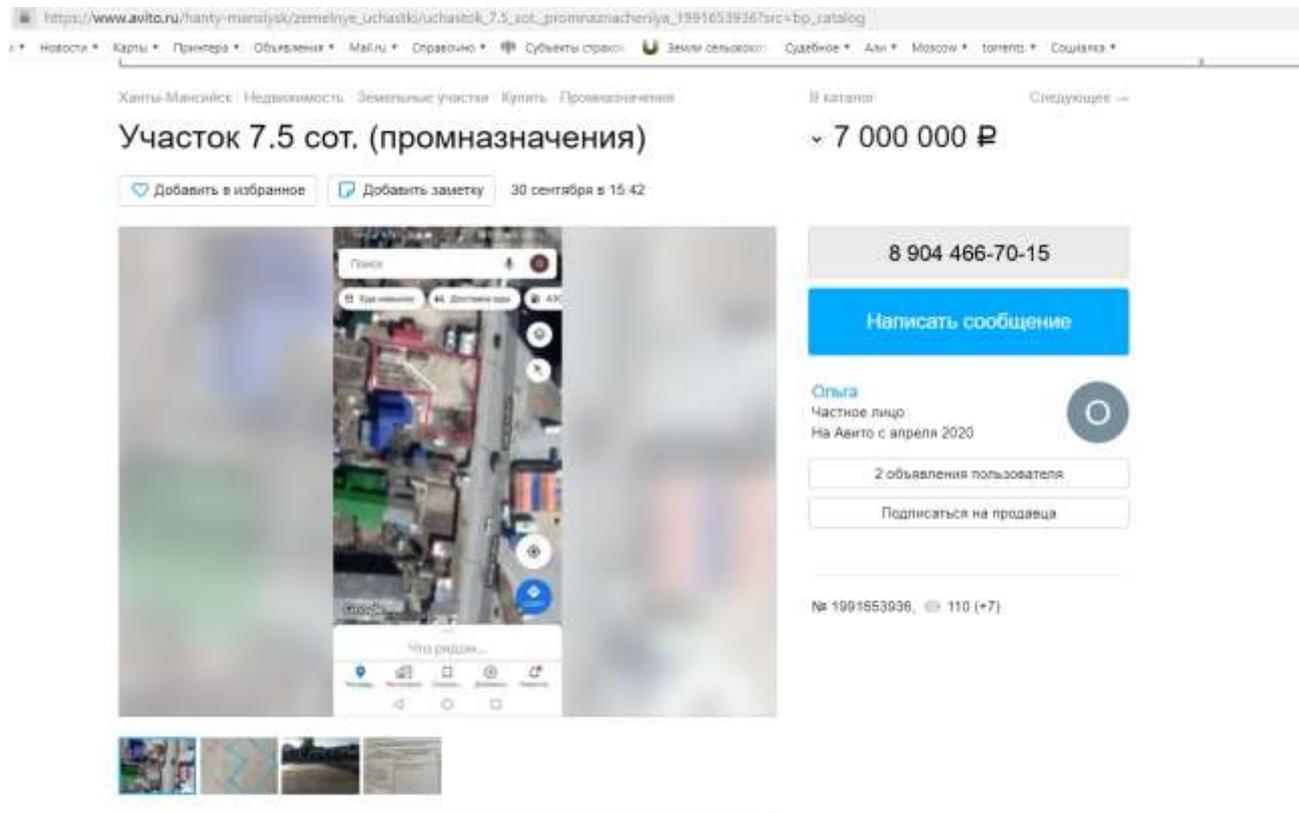
2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

## Приложение 3. Рыночная информация

### Предложения о продаже земельных участков

[https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_7.5\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1991653936?src=bp\\_catalog](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._promnaznacheniya_1991653936?src=bp_catalog)



Ханты-Мансийск: Недвижимость · Земельные участки · Культурно-просвещенческие

**Участок 7.5 сот. (промназначения)** 7 000 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 30 сентября в 15:42

8 904 466-70-15

Написать сообщение

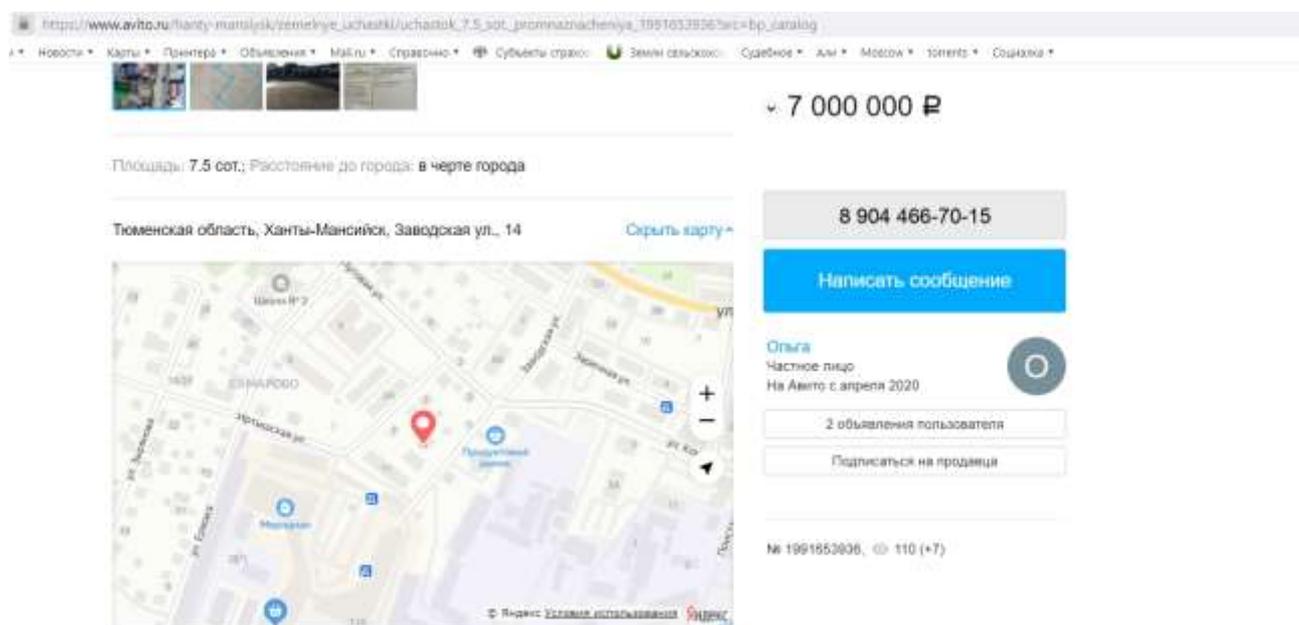
Ольга  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2020

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1991653936, 110 (+7)

Площадь: 7.5 сот.; Расстояние до города: в черте города



7 000 000 ₽

Площадь: 7.5 сот.; Расстояние до города: в черте города

Тюменская область, Ханты-Мансийск, Заводская ул., 14

Скрыть карту

8 904 466-70-15

Написать сообщение

Ольга  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2020

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1991653936, 110 (+7)

Продам земельный участок деловому и активному покупателю. Расположен участок в очень оживленном месте с огромной проходимость людей и транспорта. Назначение земельного участка "смотри фото".

Объекты культурно-просветительского назначения	Этажность – не более 2 эт. Высота – не более 12 м	строительств этажи отдел улиц
Объекты инженерно-технического обеспечения. Объекты жилищно-коммунального хозяйства	Этажность – 1 эт	Строительств техни

**3. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
Многоквартирные жилые дома	Этажность - от 7 эт. Высота - от 22 м	Неос пл
Объекты административно-делового назначения. Объекты социально-бытового назначения. Объекты торгового назначения. Объекты общественного питания. Объекты здравоохранения	Этажность – не более 2 эт. Высота – не более 12 м	О Н о п

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке. Назначение объекта капитального строительства

Назначение объекта капитального строительства

№ \_\_\_\_\_ (согласно чертежу) \_\_\_\_\_ (назначение о)

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8\_sot\_izhs\_725512208

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8\_sot\_izhs\_725512208

Новости • Карты • Принтеры • Объявления • Мails • Справочно • Субъекты стран • Занятия сельскохо • Судебное • Ави • Moscow • torrents • Социалка •

Ханты-Мансийск • Недвижимость • Земельные участки • Купить • Поселеный (ИЖС)

В каталог Следующие --

## Участок 8 сот. (ИЖС)

8 000 000 ₽

Добавить в избранное • Добавить заметку 14 сентября в 15:32



8 902 694-45-65

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Алексей**  
Агентство  
На Авито с ноября 2015  
Завершено 104 объявлений

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 725512208, 11110 (+5)

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

Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20. [Скрыть карту](#)

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8\_sot\_izhs\_725512208

Новости • Карты • Принтеры • Объявления • Мails • Справочно • Субъекты стран • Занятия сельскохо • Судебное • Ави • Moscow • torrents • Социалка •

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

Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20. [Скрыть карту](#)

8 000 000 ₽



8 902 694-45-65

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Алексей**  
Агентство  
На Авито с ноября 2015  
Завершено 104 объявления

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 725512208, 11110 (+5)

Читайте внимательно и до конца! НЕ АГЕНСТВОМ ЕСЛИ НЕТ УКАЗАННОЙ В ОБЪЯВЛЕНИИ СУММЫ, НЕ ТРАТЬТЕ МОЕ ВРЕМЯ!!! ВАШИ ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ МЕНЯ НЕ ИНТЕРЕСУЮТ!!! Продам земельный участок площадью 788 кв.м. Ширина 20,8м длина 40м. ТОЛЬКО ЦЕЛИКОМ!!! На участке есть постройка Деревянный дом 31кв.м. Участок и дом в собственности! Подъездные пути асфальтированы! Имеется разрешение на строительство ПОЧТИ ПОД ЛЮБЫЕ НУЖДЫ сроком на 10 лет! Коммуникации на границе с участком! Район водопебницы! В минуте ходьбы от центра города, школы 3, детского сада №8 Солнышко! Продажа от СОБСТВЕННИКА! Если телефон выключен или не дозвонится пишите здесь! Живу за городом связь плохая! Повторюсь собственник!!!

[https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10.5\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_2002484836](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10.5_sot._promnaznacheniya_2002484836)

Земельные участки

Ханты-Мансийск | Недвижимость | Земельные участки | Купить | Промышленности

### Участок 10.5 сот. (промназначения)

6 300 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 24 сентября в 19:25



8 908 888-20-25

Написать сообщение  
Отвечает около часа

**Миша Щербань**  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2017  
Завершено 20 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2002484836, 241 (+4)

Площадь: 10.5 сот.; Расстояние до города: в черте города

6 300 000 ₽



8 908 888-20-25

Написать сообщение  
Отвечает около часа

**Миша Щербань**  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2017  
Завершено 20 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2002484836, 241 (+4)

Продаётся земельный участок. Есть забор, есть два заезда с разных улиц, электричество и вода на участке, газ с двух сторон.

Виды разрешенного использования:

- Среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом, таунхаусы)
- Частный детский сад
- Объекты гаражного назначения (ангары)
- Обслуживание автотранспорта
- Деловое управление, бытовое обслуживание, социальное обслуживание, общественное питание, магазины, банковская-страховая деятельность, здравоохранение.

Рассмотрю варианты обмена и совместного строительства. Также возможна продажа половины участка.

Пожалуйста

[https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_11\\_sot\\_izhs\\_1652749989](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1652749989)

Земельные участки

Ханты-Мансийск

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

В каталог

Следующее →

## Участок 11 сот. (ИЖС)

10 000 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 7 сентября в 18:55




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

8 904 466-86-73

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Ирина  
Частное лицо  
На Авито с июня 2013  
Завершено 33 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1652749989, ☎ 4177 (+6)

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

Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 104

Скрыть карту ^



10 000 000 ₽

8 904 466-86-73

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Ирина  
Частное лицо  
На Авито с июня 2013  
Завершено 33 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1652749989, ☎ 4177 (+6)

Собственник! АГЕНСТВАМ просьба НЕ беспокоить!  
Продам участок или рассмотрим обмен на две квартиры! Желательно в одном доме!  
Идеальное место для ведения бизнеса гостиничного! можно построить модульный отель по типу хостела возможно сдавать ежемесячно, можно платную стоянку, так как в этом месте не достаточно парковочных мест. Строительные компании могут построить многоэтажный дом. Вариантов множество. У нас к сожалению нет возможно воплотить идеи, в связи с этим продажа! Рассмотрим варианты!  
Находится в районе биатлонного центра! вдоль центральной дороги. Вблизи дет сад, школа, магнит. За домом лес. Сам дом для жилья не пригоден, но на участке есть балок для временного проживания! пока идёт строительство.  
В дом заведена вода.

## Предложения о продаже земельных участков, используемых в анализе рынка, но не участвующих в расчетах

[https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_11\\_sot.\\_izhs\\_1652749989](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1652749989)

The screenshot shows an Avito listing for a 15.8 hectare plot (promnaznacheniya) for sale for 15,000,000 RUB. The listing includes a large image of a modern building, a gallery of smaller images, and contact information for the real estate agency 'ЮАНИТ' (YUANIT). The agency is located in Hanty-Mansiysk and has been on Avito since December 2009. The contact person is Natalya Bushmanova, with a phone number 8 922 425-84-08.

The screenshot shows a detailed Avito listing for a 15.8 hectare plot. The listing includes a map showing the location in the village of Ovoshe-Molochnyy Kombinat, Agrarnaya ul., 33. The price is 15,000,000 RUB. The description states: "Продам земельный участок 15,75 сот. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для размещения объектов торговли. Коммуникации — электричество 220 вт., газ и вода по границе участка. На участке сваи, под фундамент торгового помещения общей площадью 500 кв.м. Имеется разрешение на строительство и проект здания. Отличные подъездные пути, участок разработан." The contact information for the agency 'ЮАНИТ' is also provided, including the phone number 8 922 425-84-08 and the contact person Natalya Bushmanova.

## Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической информации по Уральскому федеральному округу"  
полномочившие органы регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.09.2020, поступившего на рассмотрение 21.09.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Решение 1 Лист 1	
Лист №1	Раздел 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
21 сентября 2020г. № КУВН-002/2020-22694605		Всего листов раздела: 4	
Кадастровый номер:	86:12-0101058-4		
Номер кадастрового квартала:	86:12-0101058		
Дата привнесения кадастрового номера:	16.08.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	86:12-010907:0004		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мантейск, ул. Островского, 5.		
Площадь, м2:	2133 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	1		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	благоустройство территории		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, аграрной зоны:	данные отсутствуют		
полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия	
			М.П.

Лист 2

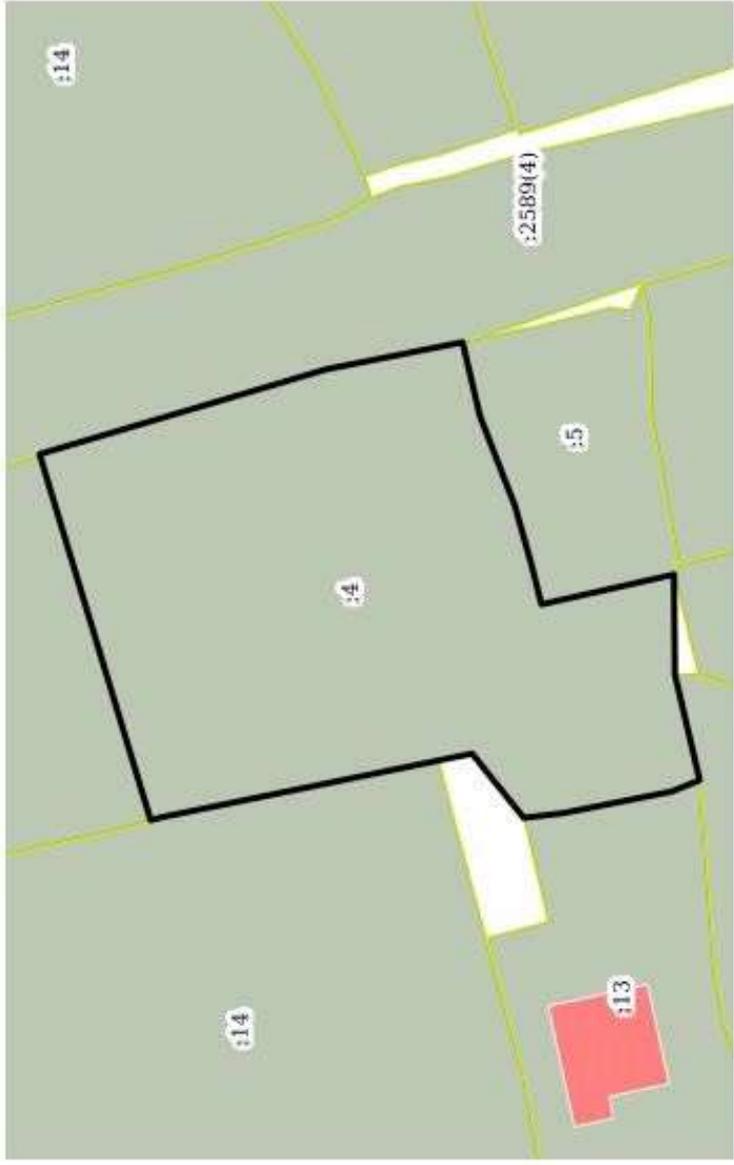
Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
21 сентября 2020г. № КУВН-002/2020-22694605			
Кадастровый номер: 86-12-0101058-4			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, входящего в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус залесен об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Специальные отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки: Администрация городов Ханты-Мансийска			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 3 Лист 3

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
21 сентября 2020г. № КУВН-002/2020-22694605			
Кадастровый номер: 86:12:0101038.4			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600		Упомянутые обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инженер п.п., ф.и.о.и.п.с.	
		М.П.	

Раздел 3.1 Лист 4

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1 - 1	Всего разделов: 4
21 сентября 2020г. № КУВН-002/2020-22694605		86:12-0101058-4	
Кадастровый номер:			

№ п/п		Номер точки	Дирекционн	Горизонтальное	Описание закрепления	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
		начала	ый угол	продолжение, м	на местности	смежных участков	
		зона					
		ния					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	73°12.7'	39.16	данные отсутствуют	86:12-0101058-3	628007, АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д. 8, помещение 194
2	1.1.2	1.1.3	163°24.3'	30.43	данные отсутствуют	86:12-0000000:2589(4)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	168°39.5'	14.14	данные отсутствуют	86:12-0000000:2589(4)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	256°49.4'	7.76	данные отсутствуют	86:12-0101058-5	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	248°51.8'	9.93	данные отсутствуют	86:12-0101058-5	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	254°26.2'	6.19	данные отсутствуют	86:12-0101058-5	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	255°57.8'	4.21	данные отсутствуют	86:12-0101058-5	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	167°9.7'	13.82	данные отсутствуют	86:12-0101058-5	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	269°26.5'	10.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.9			данные отсутствуют	86:12-0101058-8	628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д. 8, кв. 110
11	1.1.10	1.1.11	256°53.3'	11.11	данные отсутствуют	86:12-0101058-12	адрес отсутствует
12	1.1.11	1.1.12	337°53.5'	3.11	данные отсутствуют	86:12-0101058-13	адрес отсутствует
13	1.1.12	1.1.13	348°39.6'	11.29	данные отсутствуют	86:12-0101058-13	адрес отсутствует
14	1.1.13	1.1.14	353°12.8'	3.98	данные отсутствуют	86:12-0101058-13	адрес отсутствует
15	1.1.14	1.1.15	51°24.9'	8.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.15	1.1.16	348°20.5'	32.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.16	1.1.1	344°39.5'	1.17	данные отсутствуют	86:12-0101058-14	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 3.2. Лист 5

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2. 1	Всего разделов. 4
21 сентября 2020г. № КУВН-002/2020-22694605			Всего листов выписки. 5
Кадастровый номер: 86:12:0101058-4			

Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1				4	5
1	958759.64	2661502.72		-	0.3
2	958770.95	2661540.21		-	0.3
3	958741.79	2661548.9		-	0.3
4	958727.93	2661551.68		-	0.3
5	958726.16	2661544.12		-	0.3
6	958722.58	2661534.86		-	0.3
7	958720.92	2661528.9		-	0.3
8	958719.9	2661524.82		-	0.1
9	958706.43	2661527.89		-	0.1
10	958706.33	2661517.64		-	0.1
11	958703.81	2661506.82		-	0.1
12	958706.69	2661505.65		-	0.1
13	958717.76	2661503.43		-	0.1
14	958721.71	2661502.96		-	0.1
15	958726.96	2661509.54		-	0.1
16	958758.51	2661503.03		-	0.1
17	958759.64	2661502.72		-	0.3

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Исх. № 071020/01  
от «07» октября 2020 г.

ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ"

На Ваш запрос ООО «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» сообщает, что по оцениваемый земельный участок (кадастровый номер 86:12:0101058:4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории, общая площадь 2 133 +/- 9 кв. м) планируется к приобретению у Администрации города Ханты-Мансийск.

В дальнейшем предполагается изменение вида разрешенного использования участка с «под благоустройство» путем публичных слушаний на «под многоквартирную жилую застройку».

Также, дополнительно сообщаем, что по границам земельного участка расположены сети электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, хозяйственно-бытовая канализация.

Генеральный директор



Д.В. Сукманов

Приложение №1  
к приказу Департамента градостроительства  
и архитектуры Администрации города  
Ханты-Мансийска от 23.09.2020 №372  
«О проведении аукциона  
по продаже земельного участка»

### **Извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка**

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска, являющийся продавцом и организатором аукциона, объявляет о проведении аукциона по продаже земельного участка.

Аукцион организован на основании приказа Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска от 23.09.2020 №372 «О проведении аукциона по продаже земельного участка».

Предметом аукциона является земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101058:4 площадью 2133 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Островского, 5, с видом разрешенного использования: благоустройство территории.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Земельный участок находится на землях, государственная собственность на которые не разграничена.

Границы земельного участка определены в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Обременения и ограничения использования земельного участка: в границах участка расположены сети связи, теплоснабжения, хозяйственно-бытовая канализация.

Согласно отчету от 23.09.2020 №02.06.2020/35/0034 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 86:12:0101058:4 площадью 2133 кв.м, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Островского, 5, рыночная стоимость земельного участка составляет 8 650 305,00 (Восемь миллионов шестьсот пятьдесят тысяч триста пять) рублей 00 копеек.

Размер задатка для участия в аукционе составляет 20% от начальной стоимости земельного участка – 1 730 061,00 (Один миллион семьсот тридцать тысяч шестьдесят один) рубль 00 копеек.

Шаг аукциона составляет 3% от начальной стоимости земельного участка – 259 509,00 (Двести пятьдесят девять тысяч пятьсот девять) рублей 00 копеек.

**Начало приема заявок на участие в аукционе 25 сентября 2020 года** в рабочие дни с 9 час. 00 мин. до 12 час. 45 мин. и с 14 час. 00 мин. до 17 часов 15 минут по адресу: ХМАО - Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Чехова, 19, кабинет №2 (отдел управления и распоряжения землей земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска).

**Прием заявок на участие в аукционе прекращается 20 октября 2020 года.**

Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается заявителю в день ее поступления.

**Документы, необходимые для участия в аукционе:**

1. Заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2. Копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3. Надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4. Документы, подтверждающие внесение задатка.

Комиссия по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков или прав на заключение договоров аренды земельных участков проверяет правильность оформления документов, представленных заявителями.

Суммы задатков возвращаются лицам, не ставшим победителями аукциона, в течение 3-х дней со дня оформления протокола о результатах аукциона.

Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, или задаток, внесенный иным лицом, с которым заключается договор купли-продажи в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка.

Задатки на участие в аукционе перечисляются по следующим реквизитам:

Получатель: Управление Федерального казначейства по ХМАО-Югре (Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска л/с 05873038430), расчетный счет № 40302810000003000034, ИНН 8601044624, КПП 860101001, ОКТМО 71871000, банк РКЦ г. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, БИК 047162000.

**Начало рассмотрения заявок на участие в аукционе состоится 23 октября 2020 года в 10 часов 00 минут по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 26 (Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска).**

По результатам рассмотрения заявок на участие в аукционе организатор торгов принимает решение о признании участников аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе.

**Аукцион проводится аукционистом в присутствии членов аукционной комиссии, участников аукциона (их представителей) 26 октября 2020 года в 14 час. 00 мин. по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Дзержинского, б, кабинет № 209 (здание Администрации города Ханты-Мансийска).**

В аукционе могут участвовать только участники аукциона, признанные по итогам рассмотрения заявок аукционной комиссией участниками аукциона.

Участники участвуют в аукционе лично или через своих представителей, наделенных соответствующими полномочиями согласно действующему законодательству.

Аукцион проводится организатором в присутствии членов аукционной комиссии, участников аукциона (их представителей). Аукцион начинается с объявления аукционистом порядка проведения аукциона, начальной цены предмета аукциона, его наименования, адреса и краткой характеристики, шага аукциона. После объявления очередной стоимости аукционист называет номер участника, который первым поднял аукционный номер, и указывает на этого участника. Затем аукционист в соответствии с шагом аукциона объявляет новую цену предмета аукциона. Аукцион продолжается до тех пор, пока по новой объявленной аукционистом цене предмета аукциона аукционный номер поднял только один участник. Аукционист называет последнюю цену предмета аукциона и номер данного участника трижды и объявляет аукцион завершенным, а участника аукциона – победителем. Организатор аукциона ведет протокол аукциона, в котором фиксируется последнее предложение цены предмета аукциона. Результат аукциона оформляется протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. Итоги аукциона подводятся в день проведения аукциона.

Три экземпляра проекта договора купли - продажи земельного участка направляются победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику в десятидневный срок со дня подписания протокола о результатах аукциона, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Приложение:

1. Заявка на участие в аукционе от физических лиц и индивидуальных предпринимателей;
2. Заявка на участие в аукционе от юридических лиц;
3. Проект договора купли-продажи земельного участка.