



**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

<b>РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>5</b>
1.1. Задание на оценку .....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки .....	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения .....	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке .....	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» .....	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	10
1.7. Основные факты и выводы .....	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки .....	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки .....	11
<b>РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
2.1. Общие положения .....	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки .....	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки .....	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки .....	24
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки .....	24
<b>РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ .....</b>	<b>25</b>
3.1. Общие положения .....	25
3.2. Анализ рынка .....	25
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта .....	25
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты .....	34
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений .....	35
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....	37
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости .....	57
<b>РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>58</b>
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных .....	58
<b>РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>60</b>
5.1. Общие положения .....	60
5.2. Общие понятия оценки .....	60
5.3. Общее описание подходов и методов оценки земельных участков .....	60
5.4. Общее описание методов оценки недвижимости .....	67
5.5. Согласование результатов оценки .....	72
5.6. Выбор и обоснование подходов и методов оценки .....	72
<b>РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ .....</b>	<b>75</b>
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом .....	75
6.1.1. Общие положения .....	75
6.1.2. Расчет стоимости земельных участков методом корректировок .....	75
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом .....	86
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом .....	86
6.4. Согласование результатов оценки .....	86
<b>РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ .....</b>	<b>87</b>
<b>РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ .....</b>	<b>88</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....</b>	<b>89</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 .....</b>	<b>105</b>

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

«13» мая 2021 г.

**Уважаемый Дмитрий Викторович!**

В соответствии с Техническим заданием № 31 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 13 мая 2021 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

**5 620 000**

**(Пять миллионов шестьсот двадцать тысяч)  
рублей**

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

**5 390 000**

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

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

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

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

**Р.С. Луценко**



## РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 31 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

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

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

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

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

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

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

#### **5. Цель оценки.** Определение справедливой стоимости объектов оценки.

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

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

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

#### **9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **13.05.2021 года**.

#### **10. Срок проведения оценки.** Не позднее **13.05.2021 года**.

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

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые,

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

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от

20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

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

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

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

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

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

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

#### Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

##### Сведения о заказчике оценки

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

##### Сведения об оценщике

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

<sup>1</sup> Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации №109 от 04.02.2021 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440» (п.10 Приложения 1) о новом продлении действия ранее выданных квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности, срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 10 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31.10.2017; на 7 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 01.11.2017 по 31.01.2018; на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 01.02.2018 по 31.05.2018.

**Сведения об оценщике**

	<p>имущества» № 008019-2 от 29.03.2018 г.          Стаж работы оценщиком с 2016 года.          Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.          Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	<a href="mailto:chuzhnikov@ramb-price.ru">chuzhnikov@ramb-price.ru</a>
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	<p>Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 200005-035-000171 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.</p>
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	<p>Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.</p>
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 200005-035-000172 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 31 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	13 мая 2021 г.
Номер отчета	УКО-С/21-31

**Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки**

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

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

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.*	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.**
86:12:0101059:5	810,0	не применяется	5 620 000	не использовался	5 620 000
86:12:0101059:10	624,0	не применяется	5 390 000	не использовался	5 390 000

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

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

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

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

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

Таблица 1.

**Перечень исходных данных, полученных от Заказчика**

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

**1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки**

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников<sup>2</sup>, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

### 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

#### 2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

<sup>2</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

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

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

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

### 3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

### 4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но

каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

#### Общее описание объекта (объектов) оценки.

При проведении настоящей оценки объектами оценки являются:

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

#### Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

**Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
86:12:0101059:5	нет данных
86:12:0101059:10	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

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

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

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

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

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



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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Таблица 3.

Данные о виде использования оцениваемых земельных участков

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

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

#### 2. Местоположение объекта.

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

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

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

Таблица 6

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

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

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

### Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

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

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

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

Данные об адресе оцениваемых объектов представлены в табл. 4.

Таблица 4.

#### Данные об адресах оцениваемых объектов

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

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

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

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

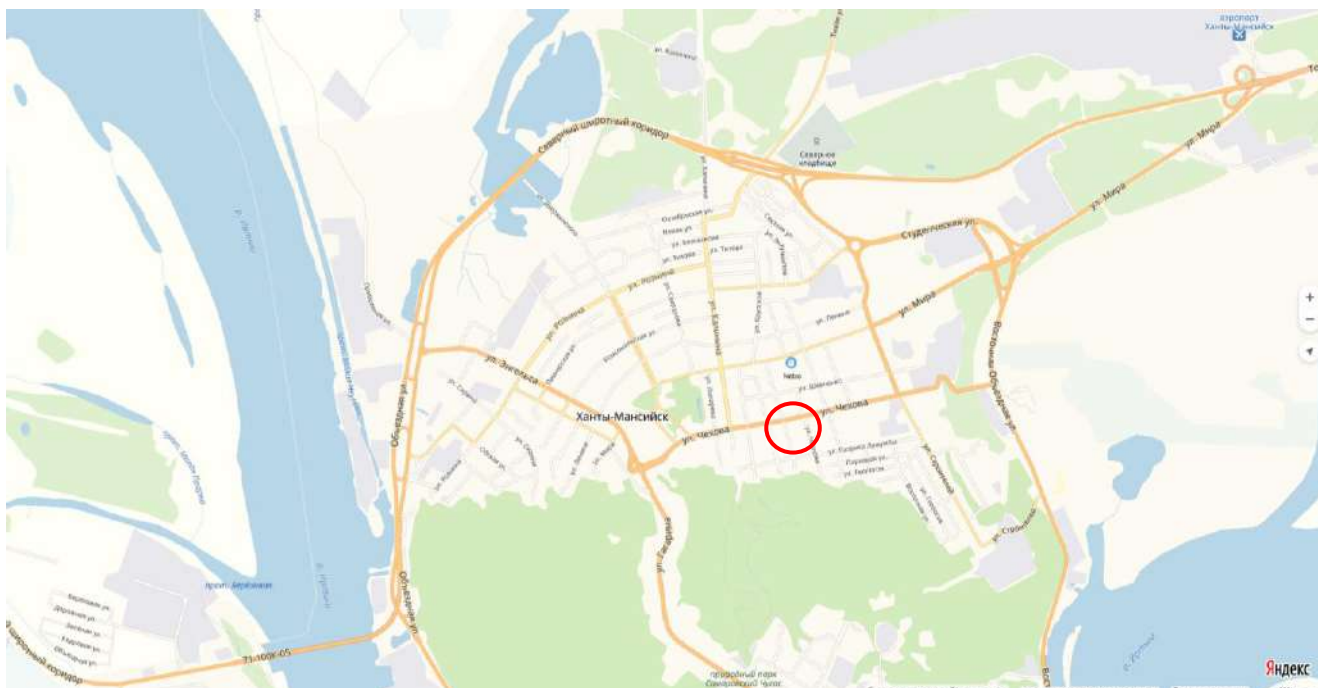


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

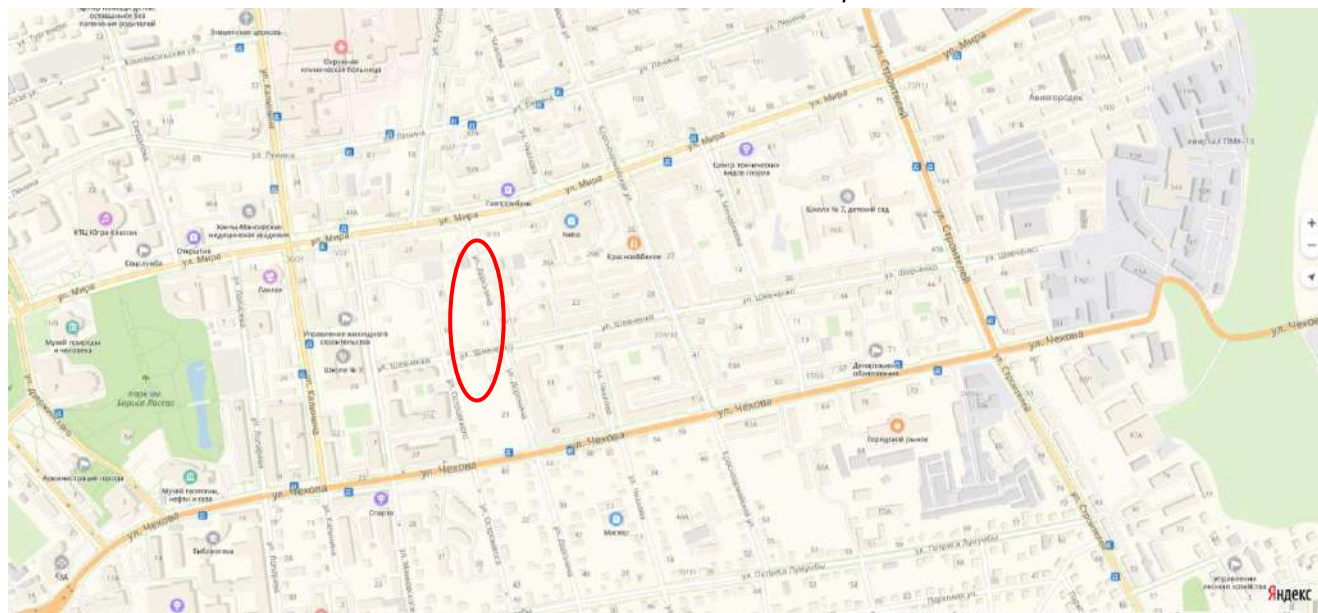


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

**Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки**

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

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

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

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

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

- категория;
- вид разрешенного использования (ВРИ);
- площадь (значения представлены в табл. 6);

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

Физические характеристики земельных участков представлены в табл. 6.

Таблица 6.

**Физические характеристики земельных участков**

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

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

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

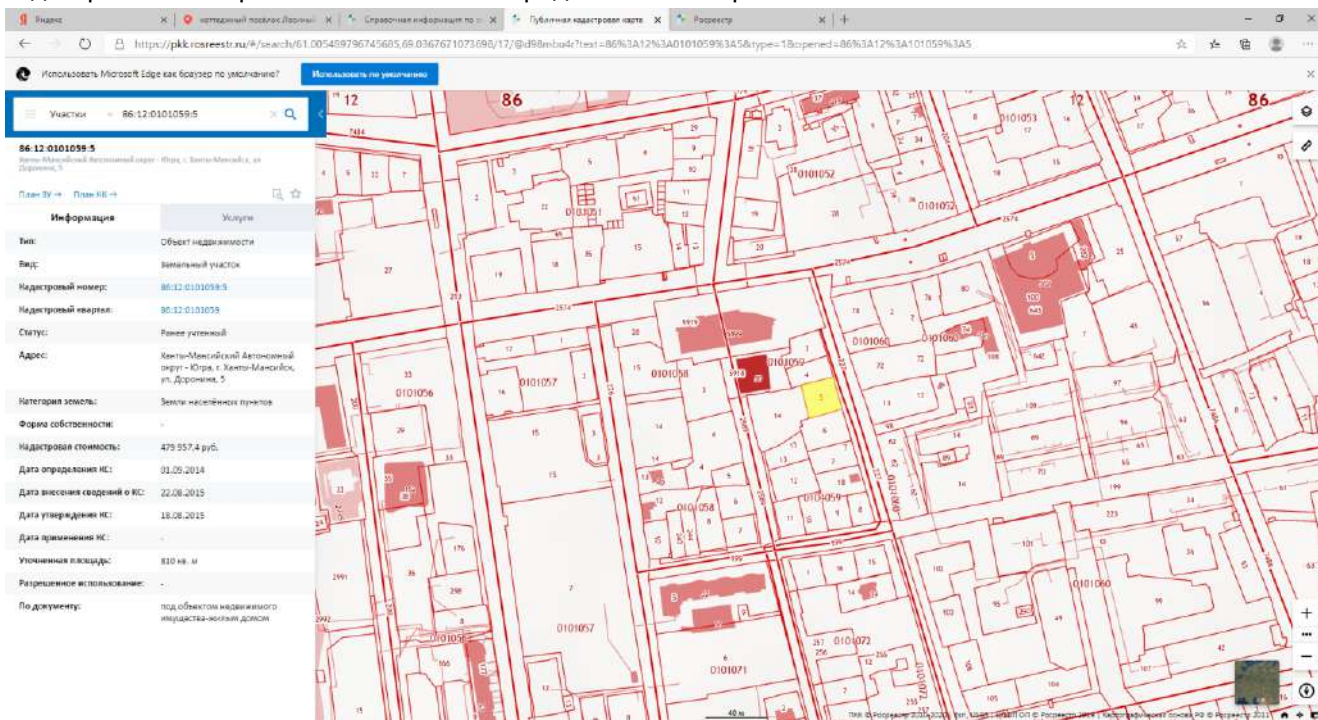


Рис. 3. Данные с сайта <https://pkk.rosreestr.ru> об оцениваемом объекте недвижимости (земельном участке) с кадастровым номером: 86:12:0101059:5

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

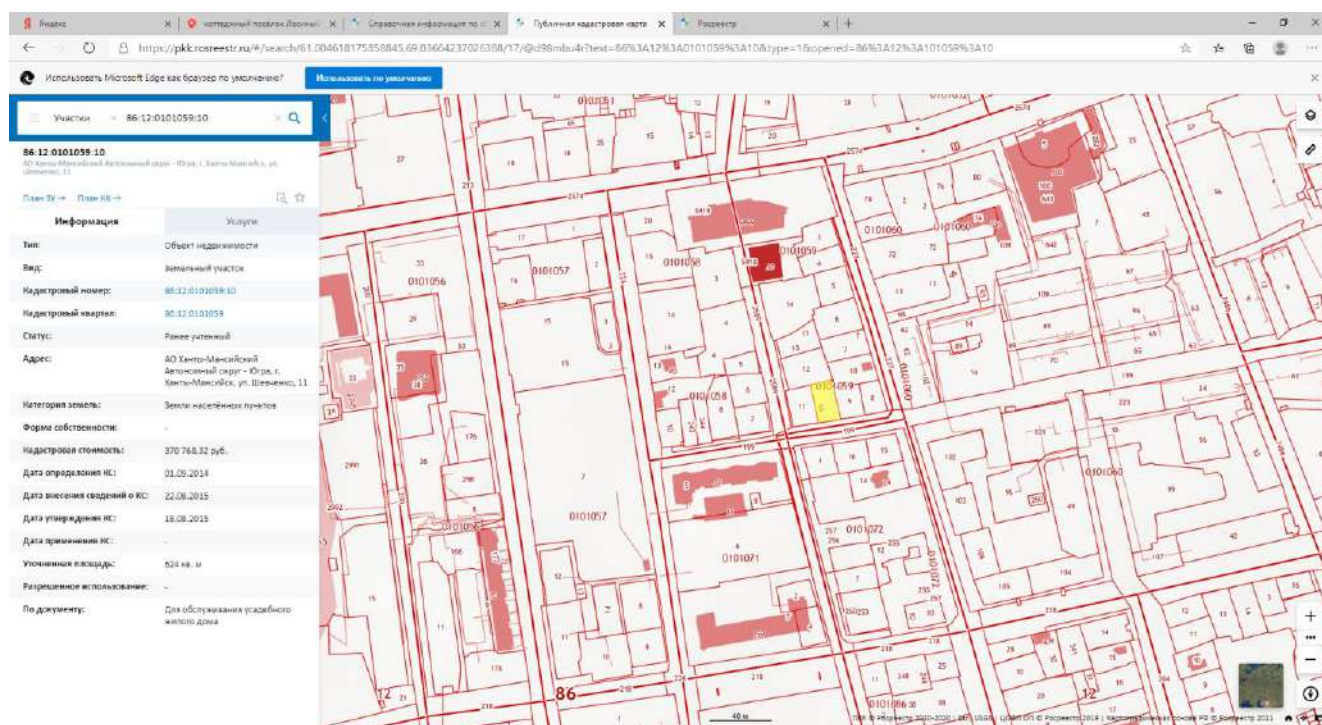


Рис. 4. Данные с сайта <https://pkk.rosreestr.ru> об оцениваемом объекте недвижимости (земельном участке) с кадастровым номером: 86:12:0101059:10

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объектов оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) для земельных участков были отнесены сведения о наличии подъездных дорог (свободного подъезда) к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 9).

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

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

Фотографии оцениваемых объектов представлены на фото 1 – 3.



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



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



Фото 3. Общий вид земельного участка, кадастровый номер: 86:12:0101059:10

#### 2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

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



## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

### 3.2. Анализ рынка

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

### 1. Основные тенденции социально - экономического развития РФ

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 10.

**Таблица 10.**

**Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г.**

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	99,8
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	100,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	100,7
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	94,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	96,5
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	95,9
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	82,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73

Источник: 1. <http://www.gks.ru>. 2. [https://gks.ru/bgd/free/B21\\_00/main.htm](https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm) ([https://gks.ru/bgd/free/B21\\_00/IssWWW.exe/Stg/d01/1-0.doc](https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stg/d01/1-0.doc), [https://gks.ru/bgd/free/B21\\_00/IssWWW.exe/Stg/d02/1-0.doc](https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stg/d02/1-0.doc)). 3. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>. 4. <https://www.interfax.ru/business/744016>

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей

(отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);

- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%.

#### Картина деловой активности. Апрель 2021 года

##### Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1 кв. 2021 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4 кв. 2020, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

**Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли.**

Так, в марте в **обрабатывающей промышленности** наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1 кв. 2021 – рост на 0,9% г/г). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

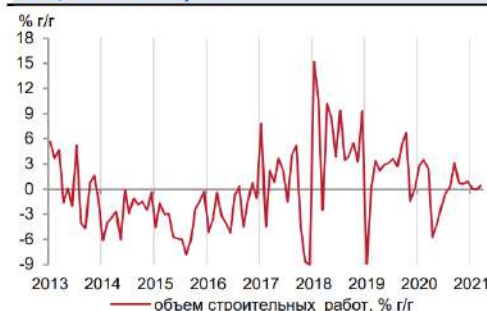
**В добыче полезных ископаемых** спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1 кв. 2021) (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года»).

Рис. 1. Темпы ВВП в марте вышли в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ вырос на 0,4% г/г в марте



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 3. Динамика изменения ВВП и объема строительных работ

Продолжилось улучшение динамики  **грузооборота транспорта** – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1 кв. 2021 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4 кв. 2020).

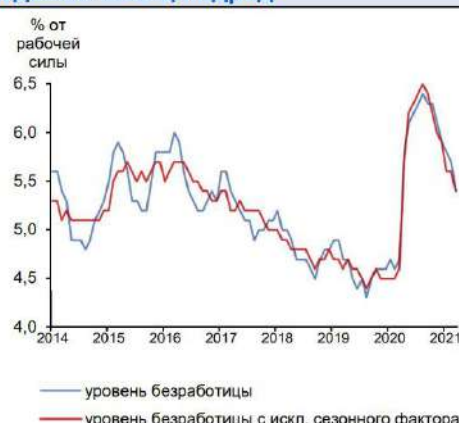
**Объем строительных работ** в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1 кв. 2021 – рост на 0,2% г/г).

В **сельском хозяйстве** в 1 кв. 2021 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1 кв. 2021). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На **потребительском рынке** наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг. В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). **Объем платных услуг населению** вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1 кв. 2021 – снижение на -4,3% г/г). **Оборот общественного питания** увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1 кв. 2021: -6,0% г/г).

**Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Динамика изменения оборота розничной торговли и уровня безработицы**

Вместе с тем **оборот розничной торговли** в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

#### Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее).

**Общая численность безработных** с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). **Численность занятых** с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек.

В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

#### Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 5.

#### Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Экономическая активность</b>										
<b>ВВП</b>	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
<b>Сельское хозяйство</b>	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
<b>Строительство</b>	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
<b>Розничная торговля</b>	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
<b>Платные услуги населению</b>	-4,3	1,4	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
<b>Грузооборот транспорта</b>	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
<b>Промышленное производство</b>	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,8	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв 21	мар. 21	фев. 21	январь 21	2020	IV кв 20	III кв 20	II кв 20	I кв 20	2019
Рынок труда										
<b>Реальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
<b>Номинальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
<b>Численность рабочей силы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
<b>Численность занятых</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
<b>Численность безработных</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
<b>Уровень безработицы</b>										
в % к рабочей силе	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

\*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 5. Показатели деловой активности

Источник: 1. [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)  
 (<https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>)

## 2. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-сентябрь 2020 года (по состоянию на дату оценки данные за октябрь 2020 г. – апрель 2021 г. официально не опубликованы)

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в январе-сентябре 2020 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 11.

Таблица 11.

### Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-сентябрь			
	2019	2018	2019	2020
Индекс физического объема промышленного производства, %	103,3	97,1	101,1	92,6
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал, %	100,7	96,0	95,8	108,2
Ввод в действие жилых домов, в %	106,9	97,7	109,5	176,2
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей	33290,0	33072,0	52322,7	52720,3
Реальные денежные доходы населения, %	99,6	96,9	102,1	99,0
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата 1 работника, в рублях	46057,0	x	73285,0	77278,0
Реальная заработная плата, %	102,3	x	101,7	102,6
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	101,8	95,2	101,6	95,8
Индекс физического объема платных услуг населению, %	100,2	81,3	100,3	81,6
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	102,3	102,9	101,7	102,2
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	x	x	2546,8	1713,2
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	15,2	11,7
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода), %	0,90	4,90	0,41	3,22

Источник: 1. <https://depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry/> ([https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/829/Itogi-sotsialno\\_ekonomicheskogo-razvitiya-Khanty\\_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga--YUgry-yanvar\\_sentyabr-2020-2\\_.pdf](https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/829/Itogi-sotsialno_ekonomicheskogo-razvitiya-Khanty_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga--YUgry-yanvar_sentyabr-2020-2_.pdf))

## 3. Итоги социально-экономического развития г. Ханты-Мансийска за 2020 год (по состоянию на дату оценки данные за январь - апрель 2021 г. официально не опубликованы)

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

### 1. Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами за январь-ноябрь 2020 года составил 25 881,9 млн.

руб. или 102,6% к соответствующему периоду 2019 года (25 216,9 млн. руб.).

Наибольшую долю в промышленном производстве занимают предприятия, занимающиеся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений – 55,0%.

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

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 2 928,3 тонны;
- кондитерские изделия – 79,35 тонны;
- производство рыбной продукции – 732,8 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 308,2 тонны;
- производство питьевой воды – 2 005,1 тыс. полулитров.

## **2. Сельское хозяйство**

За январь-декабрь 2020 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 25 430,5 тыс. рублей или 118,4% к соответствующему периоду 2019 года (соответствующий период 2019 года – 21 470,8 тыс. рублей).

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

130,5 тонны молока (соответствующий период 2019 года – 130,0 тонн), что в действующих ценах составляет 10 440,0 тыс. руб. (соответствующий период 2019 года – 9 246,9 тыс. руб.);

60,0 тонн мяса в живом весе (соответствующий период 2019 года – 57,9 тонны), что в действующих ценах составляет 14 990,5 тыс. рублей (соответствующий период 2019 года – 12 223,9 тыс. рублей.).

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за январь-декабрь 2020 года составил 13,3 тонны.

## **3. Инвестиции и ввод жилья**

Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям за счет всех источников финансирования за январь-сентябрь 2020 года составил 23 095,7 млн. руб. или 119,0% к соответствующему периоду 2019 года (19 403,5 млн. руб.).

Основную долю в структуре инвестиций по источникам финансирования занимают собственные средства предприятий – 52,8% или 12 186,3 млн. руб. (соответствующий период 2019 года – 73,7% или 14 307,2 млн. руб.).

Привлеченные средства – 47,2% или 10 909,4 млн. руб. (соответствующий период 2019 года – 26,3% или 5 096,3 млн. руб.).

За январь-декабрь 2020 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 133,4 тыс. кв. м. (соответствующий период 2019 года – 81,9 тыс. кв. м.), из них многоквартирные жилые дома – 115,3 тыс. кв. м. (соответствующий период 2019 года – 49,0 тыс. кв. м.), индивидуальное жилищное строительство – 18,1 тыс. кв. м. (соответствующий период 2019 года – 32,9 тыс. кв. м.).

## **4. Малое предпринимательство**

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

На 01.01.2021 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составило 3706 единиц (соответствующий период 2019 года – 3765 единиц), в том числе:

- 1383 малых и средних предприятия, включая микропредприятия (соответствующий период 2019 года – 1395 единиц);
- 2323 индивидуальных предпринимателя (соответствующий период 2019 года – 2370 единиц).

## **5. Потребительский рынок**

Всего торговые сети федеральных и региональных операторов в городе Ханты-Мансийске за январь-декабрь 2020 года осуществляют деятельность на 141 торговом объекте.

По состоянию на 01.01.2021 года услуги общественного питания в городе предоставляли 173 предприятия общественного питания на 8287 посадочных мест, в том числе 144 предприятия общедоступной сети на 5595 посадочных мест.

По состоянию на 01.01.2021 на территории города функционируют 302 объекта бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

## **6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города**

По состоянию на 01.01.2021 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 29 предприятий различных форм собственности (соответствующий период 2019 года – 27), из них:

- 4 муниципальных предприятия – МП «Ханты Мансийскгаз»,

- МП «Водоканал», МП «Городские электрические сети», МП «Жилищно коммунальное управление»;
- 25 частных предприятий, в том числе: 1 предприятие в форме открытого акционерного общества со 100% долей муниципалитета в уставном капитале (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), 5 товариществ собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.01.2021 по предварительным данным составила 2 592,5 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-декабрь 2020 года составляет 98% при 97,6% за соответствующий период 2019 года.

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

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

- благоустройство дворовой территории по ул. Чехова, д.19, общая стоимость проекта –13 148,9 тыс. рублей;
- благоустройство территории жилого дома по ул. Дзержинского, д.30, общая стоимость проекта – 3 359,6 тыс. рублей.

#### **7. Исполнение бюджета города**

Бюджет города за январь-декабрь 2020 года исполнен по доходам в размере 11 495,1 млн. рублей или 121,6% к соответствующему периоду 2019 года (9 450,5 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-декабрь 2020 года составило 11 657 393,4 тыс. рублей или 91,3% от годового плана, в том числе:

- 4 122 562,2 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 96,0% от годового плана;
- 7 468 442,6 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 88,9% от годового плана;
- 66 388,6 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 84,1% от годового плана.

#### **8. Ситуация на рынке труда**

Зарегистрированная численность безработных на 01.01.2021 составила 1 192 человека.

Уровень регистрируемой безработицы составил 2,0% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составил 3,18 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения составила 61 232 человека (соответствующий период 2019 года – 60 041 человек).

#### **9. Демографическая ситуация**

Численность постоянного населения на 01.10.2020 составила 102952 чел. или 102,6% к соответствующему периоду 2019 года (на 01.10.2019 –100353 чел.).

Среднегодовая численность населения составила 102209 чел. или 102,3% к соответствующему периоду 2019 года (99869 чел.).

Естественный прирост населения составил 565 человек. Миграционный прирост населения составил 921 человек.

#### **10. Уровень жизни населения**

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.01.2021:

- денежные доходы на душу населения составили 54 336,0 руб. или 108,1% (соответствующий период 2019 года – 50 275,2 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета –22 878,18 руб.;
- с учетом дополнительных выплат – 23 819,38 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера за 4квартал 2020 года – 12 977 руб. или 107,5% к соответствующему периоду 2019 года (12067 руб.);
- среднемесячная заработная плата работников по состоянию на 01.11.2020 (по крупным и средним предприятиям) составила 85765,4 руб., или 105,4 % к соответствующему периоду 2019 года – 81396,3 руб.:

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

#### **4. Анализ тенденций рынка.**

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

- сегмент строительных объектов;

- сегмент земли.

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

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

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

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

### 1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как



объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

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

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

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

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

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

а также данных информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

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

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

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

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

### 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

#### 1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 12.

Таблица 12.

#### Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	под индивидуальное жилищное строительство

Наименование показателя	Значение показателя
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск (центральный район)
типовая территориальная в пределах региона	ТЗ № 1
типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1 (центральный район)
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценка.

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

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

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

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 13 – 20. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 13.

#### Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект анализа 1	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 2	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 3	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 4	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 5	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 6	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 7	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 8	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 9	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 10	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 11	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство

Источник: 1. Анализ Оценка.

Таблица 14.

#### Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чкалова, д. 23
Объект анализа 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Единства
Объект анализа 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, д. 8

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 4	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Центральный район, пер. Единства
Объект анализа 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20
Объект анализа 6	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина
Объект анализа 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сирина, д. 45
Объект анализа 8	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова
Объект анализа 9	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Центральный район
Объект анализа 10	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса
Объект анализа 11	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 15.

## Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города
Объект анализа 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1 (Центральный район)
Объект анализа 2	ТЗ № 1	ТЗ № 1 (Центральный район)
Объект анализа 3	ТЗ № 1	ТЗ № 1 (Центральный район)
Объект анализа 4	ТЗ № 1	ТЗ № 1 (Центральный район)
Объект анализа 5	ТЗ № 1	ТЗ № 1 (Центральный район)
Объект анализа 6	ТЗ № 1	ТЗ № 1 (Центральный район)
Объект анализа 7	ТЗ № 1	ТЗ № 1 (Центральный район)
Объект анализа 8	ТЗ № 1	ТЗ № 1 (Центральный район)
Объект анализа 9	ТЗ № 1	ТЗ № 1 (Центральный район)
Объект анализа 10	ТЗ № 1	ТЗ № 1 (Центральный район)
Объект анализа 11	ТЗ № 1	ТЗ № 1 (Центральный район)

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 16.

## Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект анализа 1	727,0	электричество	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 2	2 300,0	электричество, водопровод, газ	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 3	995,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 4	550,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 5	798,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 6	450,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 7	700,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 8	600,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 9	1 200,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 10	550,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 11	700,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 17.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

**Данные о других характеристиках для объектов анализа**

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	Дополнительные характеристики
Объект анализа 1	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 2	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 3	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 4	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 5	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 6	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 7	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 8	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 9	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 10	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 11	в наличии	нет	нет	без построек

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

**Данные о ценах объектов анализа**

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	5 000 000	6 878
Объект анализа 2	19 000 000	8 261
Объект анализа 3	6 500 000	6 533
Объект анализа 4	4 200 000	7 636
Объект анализа 5	6 000 000	7 519
Объект анализа 6	3 600 000	8 000
Объект анализа 7	5 000 000	7 143
Объект анализа 8	3 100 000	5 167
Объект анализа 9	6 000 000	5 000
Объект анализа 10	3 900 000	7 091
Объект анализа 11	6 450 000	9 214
	мин	5 000
	макс	9 214
	среднее	7 131
	медиана	7 143
	стандартное отклонение	1 249

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 21, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 5 000 руб./кв. м до 9 214 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 21).

Таблица 21.

## Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата

корреляционно-регрессионного анализа.

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

$n$  - число факторов, включаемых в модель;

$k$  - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 22.

Таблица 22.

**Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)**

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				невозможно	
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	индивидуальное жилищное строительство	индивидуальное жилищное строительство	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 19 и ул. Шевченко, 11	представлен в табл. 15	Отличия незначительные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	810,0 624,0	от 450,0 до 2 300,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет, электричество	указано в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	ровный (без существенных перепадов высот)	Отличия незначительные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	правильная трапецевидная	относительно правильная	Отличия незначительные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Дополнительные характеристики	без строений	без строений; требуется снос ветхих строений	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Анализ данных, представленных в табл. 22, показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

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

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 11 ofert. Данное обстоятельство, не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 23.

Таблица 23.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права**

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

Таблица 13

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74	0,79
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под МЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,79	0,81
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,79
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,77

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку	аналог	аналог	
		собственность	долгосрочная аренда
собственность	1,00	1,18	1,30
долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку	аналог	аналог	
		собственность	долгосрочная аренда
собственность	1,00	1,16	1,30
долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00

Таблица 16

цены земельных участков под МЖС	аналог	аналог	
		собственность	долгосрочная аренда
собственность	1,00	1,12	1,25
долгосрочная аренда	0,89	1,00	1,11
краткосрочная аренда	0,80	0,90	1,00

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС	аналог	аналог	
		собственность	долгосрочная аренда
собственность	1,00	1,16	1,28
долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,10
краткосрочная аренда	0,78	0,90	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 18

цены земельных участков под объекты рекреации		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,32
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,14
	краткосрочная аренда	0,76	0,88	1,00

Таблица 19

цены земельных участков под объекты придорожного сервиса		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,30
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

#### 13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

##### 13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

#### Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 101

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

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 102

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

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 103

Скидки на цены предложений на активном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	–	–	–
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,9%	10,0%	19,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	9,3%	20,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,4%	9,8%	19,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	9,1%	19,4%

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 104

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

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 105

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

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 106

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

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 107

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

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

**Таблица 25.**

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке**

**13.3.1. Коллективное мнение оценщиков**

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

Таблица 119

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под ИЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 120

Скидки на цены предложений на неактивном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	10,6% — 19,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,4%	9,0% — 21,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	9,1% — 20,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,4%	10,1% — 20,7%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 122

Скидки на цены предложений на неактивном рынке. 4.1. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,1%	11,5% — 22,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,4%	12,3% — 26,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,8%	10,9% — 22,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,1%	11,5% — 22,7%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 119

Скидки на цены предложений на неактивном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,5%	12,7% — 22,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,4%	12,2% — 26,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,8%	11,2% — 23,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	11,8% — 23,2%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 121

Скидки на цены предложений на неактивном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	22,5%	16,2% — 28,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	23,5%	16,3% — 30,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	21,0%	13,6% — 28,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	24,0%	15,0% — 33,0%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 123

Скидки на цены предложений на неактивном рынке. 4.2. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,4%	10,1% — 18,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,7%	10,4% — 23,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,1%	8,0% — 20,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	10,2% — 20,9%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 124

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 125

Скидки на цены предложений на неактивном рынке. 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	—	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,3%	12,4%	22,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,4%	13,0%	25,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,8%	11,2%	23,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,7%	12,2%	23,1%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

**2.5. Вид использования и (или) зонирование.**

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

**2.6. Местоположение объекта.**

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

Ниже приведены исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51
<b>Под объекты рекреации</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 16

индустриальная застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,23	1,41	1,67	2,04
II	0,81	1,00	1,14	1,35	1,65
III	0,71	0,88	1,00	1,18	1,45
IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,22
V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00

Таблица 17

офисно-торговая застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
V	0,50	0,62	0,69	0,82	1,00

Таблица 18

жилая застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,08
II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,69
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,50
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,27
V	0,48	0,59	0,67	0,79	1,00

Таблица 19

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие

коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 62

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 64

индустриальная застройка	аналог	аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,16	1,25	1,33	1,30	1,33
	II	0,86	1,00	1,08	1,15	1,12	1,15
	III	0,80	0,93	1,00	1,07	1,04	1,07
	IV	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00
	V	0,77	0,90	0,96	1,03	1,00	1,03
	VI	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00

Таблица 65

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

Таблица 66

жилая застройка	аналог	аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,39	1,32	1,27	1,52
	II	0,88	1,00	1,22	1,16	1,11	1,33
	III	0,72	0,82	1,00	0,95	0,91	1,09
	IV	0,76	0,86	1,06	1,00	0,95	1,15
	V	0,79	0,90	1,10	1,04	1,00	1,20
	VI	0,66	0,75	0,92	0,87	0,84	1,00

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

## 2.7. Физические характеристики объекта.

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

### Общая площадь объекта

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

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 28.

Таблица 28.

**Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения**

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Матрицы коэффициентов**

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>2</sup>		аналог					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		аналог					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,78	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

<sup>2</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербург		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах миллионниках		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью<sup>6</sup>**

Таблица 36

Земельные участки г. Москва		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 37

Земельные участки Московской область		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

<sup>6</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категории городов)

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,56	1,63
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,64	0,78	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах-миллионниках		аналог			
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,47
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,20
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,06
	>6000	0,68	0,83	0,94	1,00



Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.					
Площадь, кв.м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,67
	1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,28
	3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12
	>6000	0,64	0,78	0,89	1,00

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

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,25	1,35	1,39
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,18	1,22
	3000-6000	0,80	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,72	0,82	0,90	0,97	1,00

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,19	1,34	1,47	1,52
	1500-3000	0,84	1,00	1,12	1,23	1,28
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,68	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,66	0,78	0,88	0,96	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.7.2. Данные исследования представлены на аналитическом портале [www.statrielt.ru](http://www.statrielt.ru) (см. табл. 29).

Таблица 29.

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

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
более 1 млн. человек	0,655	-0,15	$K_s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,17	$K_s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,644	-0,19	$K_s = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,573	-0,22	$K_s = (So/Sa)^{-0,22}$

**Подтверждение информации**



**на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2021 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

**Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)**

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночных данных:

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K <sub>s</sub> )
более 1 млн. человек	0,655	-0,15	$K_s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,17	$K_s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,644	-0,19	$K_s = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,573	-0,22	$K_s = (So/Sa)^{-0,22}$

где:

So – площадь объекта оценки, кв.м.;

Sa – площадь объекта - аналога, кв.м.

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2482-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad->



Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и соответствующие регионы	1,22	1,10	1,37
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,24	1,07	1,45
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммунационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммунационные связи)	1,20	1,08	1,34
города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующие регионы	1,19	1,07	1,33
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,03	1,40
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,10	1,37

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

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

Таблица 52

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-41%
Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%		
Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%		
В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%		
Э, Г	42%	19%	19%	-8%	0%	-1%	-1%	-17%		
Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%		
Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%		
Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%		

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 53

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-19%	-17%	-31%	-30%	-32%	-43%		
Э	18%	0%	4%	-2%	-19%	-17%	-20%	-32%		
Г	23%	4%	0%	2%	-19%	-13%	-17%	-30%		
В, К, Т, Комм	20%	2%	-2%	0%	-17%	-15%	-19%	-31%		
Э, Г	45%	23%	18%	21%	0%	2%	-2%	-17%		
Э, В, К, Т, Комм	42%	20%	15%	16%	0%	0%	-4%	-19%		
Г, В, К, Т, Комм	48%	25%	20%	23%	2%	4%	0%	-15%		
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	48%	42%	45%	20%	23%	18%	0%		

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 54

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%		
Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%		
Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%		
В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-16%	-19%	-34%		
Э, Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%		
Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	0%	0%	-2%	-19%		
Г, В, К, Т, Комм	49%	22%	20%	24%	-2%	2%	0%	-18%		
Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	51%	20%	24%	22%	0%		

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 55

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%		
Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%		
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%		
В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%		
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%		
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	0%	0%	-1%	-17%		
Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%		
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%		

Источник. 1. «Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В табл. 31 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

**Таблица 31.**  
**Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах**

*Матрицы коэффициентов* Таблица 59<sup>16</sup>

Под индивидуальную застройку	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-15%	-14%	-9%	-27%	-23%	-22%	-34%	
Э	18%	0%	1%	6%	-14%	-9%	-8%	-22%	
Г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%	
В, К, Т, Комм	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%	
Э, Г	37%	6%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%	
Г, В, К, Т, Комм	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%	

<sup>16</sup> В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 60<sup>17</sup>

Под офисно-торговую застройку	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%	
Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%	
Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%	
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%	
Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%	
Г, В, К, Т, Комм	28%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	49%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%	

Таблица 61

Под МЖС	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-15%	-16%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%	
Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%	
Г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-23%	
В, К, Т, Комм	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%	
Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	5%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-15%	
Г, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-6%	0%	0%	-15%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%	

<sup>17</sup> В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 62<sup>18</sup>

Под ИЖС	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%	
Э	16%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-24%	
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%	
В, К, Т, Комм	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-15%	-26%	
Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%	
Г, В, К, Т, Комм	31%	13%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	31%	30%	36%	12%	17%	16%	0%	

<sup>18</sup> В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 64<sup>19</sup>

Под объекты придорожного сервиса	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%	
Э	19%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-26%	
Г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%	
В, К, Т, Комм	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-17%	-30%	
Э, Г	42%	20%	19%	26%	0%	8%	6%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%	
Г, В, К, Т, Комм	34%	13%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	58%	34%	32%	42%	13%	20%	19%	0%	

Таблица 63

Под объекты рекреации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-15%	-15%	-11%	-27%	-23%	-24%	-35%	
Э	17%	0%	-1%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%	
Г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%	
В, К, Т, Комм	12%	-5%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%	
Э, Г	37%	17%	17%	23%	0%	5%	5%	-11%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%	
Г, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	53%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%	

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

**Рельеф объекта**

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020.

Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа**

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,26	1,20	1,32
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,19	1,13	1,25
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,24	1,21	1,26
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,14	1,11	1,16

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,26	1,14	1,39
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,19	1,08	1,31
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,24	1,12	1,35
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,14	1,03	1,24

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 48

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,17	1,05	1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08	1,32
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	1,30
4	города с населением менее 1 млн. человек	1,21	1,09	1,33

Источник. 1. «Справочник оценка недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

**Форма объекта**

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале [www.statrael.ru](http://www.statrael.ru) (см. табл. 33).

Таблица 33.

**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы**

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

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал		Среднее значение
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,94	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,24	1,15
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,39	1,22

### Подтверждение информации

#### на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,94	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,24	1,15
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,39	1,22

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

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

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2471-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2021-qoda>

#### Категория земель.

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

#### Вид разрешенного использования (ВРИ).

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

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

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

#### 2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

недвижимости не выявлены.

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

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

**Наличие подъездных дорог**

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 34.

**Таблица 34.**

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов				Таблица 109		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал				
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>						
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87			
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>						
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88			
<b>Земельные участки под ИЖС</b>						
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,92	0,91	0,93			

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 111

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,81	0,88
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80	0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,75	0,84

Таблица 112

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,86	0,93
2	Санкт-Петербург	0,92	0,88	0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87	0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,92	0,88	0,97

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

**Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков**

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.  
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 113

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.  
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**<sup>38</sup>

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,24	1,16	1,31
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14	1,28

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

**Близость к объектам, нарушающим экологию местности**

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.  
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,76
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,77



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.  
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.  
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

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

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

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

### 4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

#### **Физическая возможность**

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

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

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

#### **Правомочность**

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

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

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

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

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 37.

Таблица 37.

**Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков**

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

*Источник: 1. Анализ Оценщика.*

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

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

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание подходов и методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

$K_i$  - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

$n$  - количество объектов-аналогов;

$m$  - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

### 2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

### 3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Метод распределения.**

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

- наличие информации о ценах сделок с 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.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

### **1. Метод капитализации земельной ренты**

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

### **2. Метод остатка**

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Метод предполагаемого использования**

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

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

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

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

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

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

#### 5.4. Общее описание методов оценки недвижимости

##### **Затратный подход.**

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

#### Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

#### **Сравнительный (рыночный) подход.**

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора

надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами,

иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

#### **Доходный подход.**

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

## 5.5. Согласование результатов оценки

На заключительном этапе проводится обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости. При этом значимость (вес) оценки стоимости, полученной в рамках каждого из подходов (методов), определяется на основе преимуществ и недостатков того или иного подхода (метода) и его возможности наиболее точно отражать реальную стоимость объекта оценки.

### Согласование результатов оценки для недвижимости

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

## 5.6. Выбор и обоснование подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;



- п. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования сравнительного и доходного подходов и методов оценки в рамках каждого из указанных подходов для оцениваемых земельных участков, представлен в табл. 38.

Таблица 38.

#### Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	
Метод корректировок	В открытых источниках информации имеется информация об offerтах к продаже земельных участков под жилищное строительство. Данное обстоятельство создает предпосылки для использования данного метода.	Метод использовать целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части определения отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	В результате проведенного анализа возможности использования аппарата корреляционно-регрессионного анализа, определено, что количества объектов анализа не достаточно для построения модели. По данной причине метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод выделения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод распределения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
<b>Доходный подход</b>			
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщиков норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода. Кроме того, в рамках настоящего отчета Оценщик принял решение определять стоимость объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом, т.к., по мнению Оценщика, сравнительный (рыночный) подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта (объектов).	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации	В открытых источниках отсутствует информация об	Метод использовать	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
земельной ренты	<p>аренде земельных участков, аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.</p> <p>Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельных участков улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщиков норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода.</p>	не целесообразно	
Метод остатка	<p>Кроме того, в рамках настоящего отчета Оценщик принял решение определять стоимость объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом, т.к., по мнению Оценщика, сравнительный (рыночный) подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта (объектов).</p>	Метод использовать не целесообразно	

*Источник: 1. Анализ Оценщика.*

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости земельных участков используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки (метод экспертных оценок) и метод корректировок.

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

#### 6.1.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным (рыночным) подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

#### 6.1.2. Расчет стоимости земельных участков методом корректировок

В настоящем Отчете расчет стоимости оцениваемых земельных участков проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом.

##### Выбор объектов аналогов

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

##### Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3, т.к. они идентичны по местоположению (расположены в Центральном районе г. Ханты-Мансийск) и виду разрешенного использования (предназначены для ИЖС).

В качестве объектов-аналогов использовались объекты анализа не имеющие коммуникаций и с площадью, максимально близкой к площади объектов оценки.

Данные об объектах-аналогах, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

## Данные об объектах-аналогах

Объект-аналог	Объект анализа	Адрес объекта	Площадь объекта, кв. м	Категория земель	ВРИ	Коммуникации	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м	Примечание
Объект-аналог 1	Объект анализа 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, д. 8	995,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	6 500 000	6 533	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Центральный район, пер. Единства	550,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	4 200 000	7 636	без построек
Объект-аналог 3	Объект анализа 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 20	798,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	6 000 000	7 519	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 4	Объект анализа 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сирина, д. 45	700,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	5 000 000	7 143	без построек
Объект-аналог 5	Объект анализа 10	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса	550,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	3 900 000	7 091	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 6	Объект анализа 6	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина	450,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	3 600 000	8 000	без построек
Объект-аналог 7	Объект анализа 11	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	700,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	6 450 000	9 214	без построек

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

### Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

$C$  - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{з\text{у}}$  - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

### Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:

- категория объекта;
  - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
- адрес объекта;
  - типовая территориальная зона в пределах региона;
  - типовая территориальная зона в пределах города;
8. Физические характеристики:
- площадь;
  - наличие коммуникаций;
  - рельеф объекта;
  - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
- уровень операционных расходов;
  - условия аренды;
  - состав арендаторов;
  - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
- наличие подъездных дорог;
  - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
  - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.
12. Дополнительные характеристики.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 40.

**Таблица 40.**

**Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	под объектом недвижимого имущества – жилым домом (ИЖС), для обслуживания садового жилого дома (ИЖС)	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	Отличия несущественные, корректировка не требуется
Местоположение:									
- адрес объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположено	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.	Отличия несущественные, корректировка не требуется.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
	го в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты - Мансийск, ул. Доронина, 5 и ул. Шевченко, 11	Патриса Лумумбы, д. 8	Центральный район, пер. Единства	Лопарева, 20	Сирина, д. 45	Карла Маркса	Доронина	Рознина, д. 111	
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	810,0; 624,0	995,0	550,0	798,0	700,0	550,0	450,0	700,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	участок площадью 810,0 кв.м. - нет (возможность подключения всех коммуникаций)	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	нет (возможность подключения всех коммуникаций)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	участок площадью 624, кв.м. - электричество без сильных перепадов высот	коммуникации рядом)	коммуникации рядом)	коммуникации рядом)	коммуникации рядом)	коммуникации рядом)	коммуникации рядом)	коммуникации рядом)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики									
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Дополнительные характеристики	без строений	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	без построек	Отличия существенные, вводится поправка на необходимость и сноса ветхих строений

Источник: 1. Анализ Оценка.

### Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 41, показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

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

### Описание проведенных корректировок

#### Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по мнению оценщиков, для земельных участков под ИЖС для активного рынка недвижимости представлены в табл. 41.

Таблица 41.

### **Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по мнению оценщиков, для земельных участков под ИЖС для активного рынка недвижимости**

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

#### **Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 105

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

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

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению поправки при продаже на активном рынке земельных участков под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего (т.к. объекты оценки находятся в г. Ханты-Мансийск) в размере (минус) 8,3%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя. В рамках настоящего отчета поправка на уторгование для земельных участков рассматривалась для активного рынка, так как в результате проведенного Оценщиками анализа, установлено, что на дату проведения оценки в открытом доступе имеется информация о достаточном количестве предложений на продажу земельных участков, аналогичных оцениваемым участкам. Таким образом, оценщик сделал вывод о том, что рынок продажи земельных участков, аналогичных оцениваемым участкам, можно классифицировать, как активный.

#### Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта).

Как отмечалось ранее, фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости.

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале [www.statrielt.ru](http://www.statrielt.ru) (см. табл. 42).

Таблица 42.

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

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
более 1 млн. человек	0,655	-0,15	$K_s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,17	$K_s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,644	-0,19	$K_s = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,573	-0,22	$K_s = (So/Sa)^{-0,22}$

### Подтверждение информации



### на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

#### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией.

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади

Итоги расчетов StatRielt на основе актуальной рыночных данных:

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением.	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K <sub>s</sub> )
более 1 млн. человек	0,655	-0,15	$K_s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,17	$K_s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,644	-0,19	$K_s = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,573	-0,22	$K_s = (So/Sa)^{-0,22}$

где:

So – площадь объекта оценки, кв.м.;

Sa – площадь объекта - аналога, кв.м.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2482-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2021-goda>.

Численность населения г.Ханты-Мансийск по состоянию на 1 января 2020 г. составляет 101 466 чел.<sup>3</sup>

Таким образом, необходимо применять формулу:  $K_s = (So/Sa)^{-0,19}$ .

Результаты расчета поправки на различие площадей оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов представлены в табл. 43.

Таблица 43.

### Результаты расчета поправки на различие площадей объектов

Наименование параметра	Значение параметра							
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
<b>Земельный участок с кадастровым номером: 86:12:0101059:5</b>								
Общая площадь, кв. м	810,0	995,0	550,0	798,0	700,0	550,0	450,0	700,0
Поправка на площадь объекта, коэффициент		1,040	0,929	0,997	0,973	0,929	0,894	0,973
<b>Земельный участок с кадастровым номером: 86:12:0101059:10</b>								
Общая площадь, кв. м	624,0	995,0	550,0	798,0	700,0	550,0	450,0	700,0
Поправка на площадь объекта, коэффициент		1,093	0,976	1,048	1,022	0,976	0,940	1,022

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Поправка на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений)

По данным аналитического портала [www.statrielt.ru](http://www.statrielt.ru), существует следующий диапазон корректирующих коэффициентов на необходимость расчистки земельного участка (см. табл. 44).

<sup>3</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийск#cite\\_note-2019AA-2](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийск#cite_note-2019AA-2)

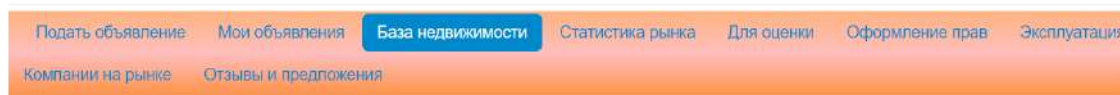


Таблица 44.

## Значения величины корректирующего коэффициента на необходимость расчистки участка

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Свободный (незастроенный)			1,00
Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,84	0,98	0,92

## Подтверждение информации



## на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что 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.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	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 зарегистрированных лиц	0,84	0,98	0,92

Источник: 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2485-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

Рассматриваемые земельные участки оцениваются как свободные (без строений), поэтому к объектам-аналогам №№ 1, 3 и 5, на которых расположены ветхие строения под снос, применялся корректирующий коэффициент, определённый в соответствии с вышеприведенной информацией следующим образом:  $1/0,92=1,09$ .

Поправка на физические характеристики (в части поправки на наличие коммуникаций).

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

В предложениях по продаже объектов (земельных участков) среди основных коммуникаций обычно выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация.

Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на наличие коммуникаций на земельных участках. Значения величины поправки, на наличие коммуникаций, для земельных участков в городах с численностью населения до 1 млн. чел., представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, для земельных участков под ИЖС, приведены в табл. 45.

Таблица 45.

**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в городах с численностью населения до 1 млн. чел, в зависимости от наличия коммуникаций**

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 55

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-32%	-43%
Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-19%	-32%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-18%	-31%
В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-17%	-30%
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-3%	-18%
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-1%	-17%
Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	19%	0%

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

В рамках настоящего отчета, значение поправки на наличие коммуникаций, определялось на основе данных, представленных в табл. 45, так как значения поправок, представленные в табл. 45, получены для населенных пунктов с различной численностью населения.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций у оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов представлены в табл. 46.

Таблица 46.

**Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций**

Наименование параметра	Значение параметра							
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
<b>Земельный участок с кадастровым номером: 86:12:0101059:5</b>								
Наличие коммуникаций	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	(возможность подключения всех коммуникаций рядом)	(возможность подключения всех коммуникаций рядом)	(возможность подключения всех коммуникаций рядом)	(возможность подключения всех коммуникаций рядом)	(возможность подключения всех коммуникаций рядом)	(возможность подключения всех коммуникаций рядом)	(возможность подключения всех коммуникаций рядом)	(возможность подключения всех коммуникаций рядом)
Обозначение наличия коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправка на наличие коммуникаций, коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Земельный участок с кадастровым номером: 86:12:0101059:10</b>								
Наличие коммуникаций	электричество	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
		(возможность подключения всех коммуникаций рядом)	(возможность подключения всех коммуникаций рядом)	(возможность подключения всех коммуникаций рядом)	(возможность подключения всех коммуникаций рядом)	(возможность подключения всех коммуникаций рядом)	(возможность подключения всех коммуникаций рядом)	(возможность подключения всех коммуникаций рядом)
Обозначение наличия коммуникаций	Э	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправка на наличие коммуникаций, коэффициент		1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 47, 48.

Таблица 47.

**Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 86:12:0101059:5**

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	810,0	995,0	550,0	798,0	700,0	550,0	450,0	700,0
Цена предложения, руб.		6 500 000	4 200 000	6 000 000	5 000 000	3 900 000	3 600 000	6 450 000
Удельная цена, руб./кв. м		6 533	7 636	7 519	7 143	7 091	8 000	9 214
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), коэффициент		0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		5 991	7 002	6 895	6 550	6 502	7 336	8 449
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта), коэффициент		1,040	0,929	0,997	0,973	0,929	0,894	0,973
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		6 231	6 505	6 874	6 373	6 040	6 558	8 221
Коммуникации	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)
Поправка на коммуникации, коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		6 231	6 505	6 874	6 373	6 040	6 558	8 221
Наличие ветхих строений под снос	без строений	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	без построек
Поправка на дополнительные характеристики (затраты на снос (разбор) ветхих строений), коэффициент		1,09	1,00	1,09	1,00	1,09	1,00	1,00
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		6 792	6 505	7 493	6 373	6 584	6 558	8 221

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 48.

**Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 86:12:0101059:10**

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	624,0	995,0	550,0	798,0	700,0	550,0	450,0	700,0
Цена предложения, руб.		6 500 000	4 200 000	6 000 000	5 000 000	3 900 000	3 600 000	6 450 000
Удельная цена, руб./кв. м		6 533	7 636	7 519	7 143	7 091	8 000	9 214
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), коэффициент		0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		5 991	7 002	6 895	6 550	6 502	7 336	8 449
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта), коэффициент		1,093	0,976	1,048	1,022	0,976	0,940	1,022
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		6 548	6 834	7 226	6 694	6 346	6 896	8 635
Коммуникации	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)
Поправка на коммуникации, коэффициент		1,190	1,190	1,190	1,190	1,190	1,190	1,190
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		7 792	8 132	8 599	7 966	7 552	8 206	10 276
Наличие ветхих строений	без строений	на участке	без построек	на участке	без построек	на участке	без построек	без построек

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
под снос		имеются ветхие строения (под снос (разбор))		имеются ветхие строения (под снос (разбор))		имеются ветхие строения (под снос (разбор))		
Поправка на дополнительные характеристики (затраты на снос (разбор) ветхих строений), коэффициент		1,09	1,00	1,09	1,00	1,09	1,00	1,00
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		8 493	8 132	9 373	7 966	8 232	8 206	10 276

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения цены единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

*Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.*

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

$Q$  - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 49, 50.

Таблица 49.

#### Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 86:12:0101059:5

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена предложения, руб./кв. м	6 533	7 636	7 519	7 143	7 091	8 000	9 214
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	6 792	6 505	7 493	6 373	6 584	6 558	8 221
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	259	1131	26	770	507	1442	993
Суммарное отклонение, руб./кв. м	5 128,0						
Веса	0,1582	0,1299	0,1658	0,1416	0,1502	0,1198	0,1344
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	1 074	845	1 242	902	989	786	1 105
<b>Средневзвешенная удельная цена с учетом округлений, руб./кв. м</b>	<b>6 940</b>						

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 50.

#### Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 86:12:0101059:10

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена предложения, руб./кв. м	6 533	7 636	7 519	7 143	7 091	8 000	9 214
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	8 493	8 132	9 373	7 966	8 232	8 206	10 276
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	1960	496	1854	823	1141	206	1062
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 542,0						
Веса	0,1234	0,1557	0,1257	0,1485	0,1415	0,1621	0,1432
Скорректированная удельная цена	1 048	1 266	1 178	1 183	1 165	1 330	1 472

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
предложения с учетом веса, руб./кв. м							
<b>Средневзвешенная удельная цена с учетом округлений, руб./кв. м</b>	<b>8 640</b>						

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость оцениваемых земельных участков, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{ЗУ} = C_{ЗУ_{удел}} * S_{ЗУ},$$

где:

$C_{ЗУ}$  - стоимость земельного участка, руб.;

$C_{ЗУ_{удел}}$  - рассчитанное значение удельной стоимости земельного участка, руб./кв. м;

$S_{ЗУ}$  - площадь земельного участка, кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

**Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений**

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб., с учетом округлений
86:12:0101059:5	810,0	6 940	5 620 000
86:12:0101059:10	624,0	8 640	5 390 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

## 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 5.5 настоящего Отчета.

## 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 5.5 настоящего Отчета.

## 6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете для каждого оцениваемого объекта недвижимости был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, в результате проведенных исследований и расчетов определено, что итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости составляет:

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

**5 620 000**

**(Пять миллионов шестьсот двадцать тысяч)  
рублей**

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

**5 390 000**

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

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

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

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

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

**5 620 000**

*(Пять миллионов шестьсот двадцать тысяч)  
рублей*

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

**5 390 000**

*(Пять миллионов триста девяносто тысяч)  
рублей*

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

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

Оценщик



И.А. Чужмаков

Генеральный директор



Р.С. Луценко

**РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ****1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
11. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

**2. Справочная литература**

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

**3. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ**  
**ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

1. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelynye\\_uchastki/uchastok\\_7\\_sot\\_izhs\\_2044619940](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelynye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_2044619940)

Участок 7 сот. (ИЖС)

5 000 000 Р

8 932 414-17-35

ИПЛОТЕНЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮРГЫ В ХАНТЫ-МАНСИЙСКЕ

На Avito с февраля 2017

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Гусева Светлана Владимировна

№ 2044619940, ☎ 1716 (+7)

Сборно-Разборные Ангары

Проектирование, изготовление и монтаж полнокомплектных быстровозводимых зданий

Участок 7 сот. (ИЖС)

5 000 000 Р

8 932 414-17-35

ИПЛОТЕНЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮРГЫ В ХАНТЫ-МАНСИЙСКЕ

На Avito с февраля 2017

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Гусева Светлана Владимировна

№ 2044619940, ☎ 1716 (+7)

Уважаемые покупатели, представляем вашему вниманию отличный земельный участок под строительство дома в центральной части города, площадью 727 кв. м. Участок ровный, огорожен. К участку подведено электричество, имеется возможность подключения газа, соседние дома газифицированы. Удобная инфраструктура, отличная транспортная доступность, в шаговой доступности расположены магазины, детский сад "Солнышко", школа № 3, Югорский государственный университет, ОКБ, Больница восстановительного лечения. Рядом природный парк "Долина ручья", где можно прогуляться пешком и на лыжах. Заинтересовались? Все подробности по телефону.

- Кредит до 15 000 000 Р
- Ставка от 6,9% годовых
- На любые цели
- Нужны только СНИЛС и паспорт

2. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelynye\\_uchastki/uchastok\\_23\\_sot\\_izhs\\_1709687784](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelynye_uchastki/uchastok_23_sot_izhs_1709687784)

Участок 23 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Avito

Ханты-Мансийск Земельные участки Купить Поисковый (ИЖС)

### Участок 23 сот. (ИЖС)

19 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 10 апреля в 06:58

Площадь: 23 сот. Расстояние до города: в черте города

Тюменская область, Ханты-Мансийск, пер. Единства Скрыть карту

Продан земельный участок 23 сотки в городе Ханты-Мансийск, район стоматологии, участок ровный, свет 380 V, газ, вода централизован-ные, подключены, разрешение на строительство сроком на 10 лет. Торг. Рассмотрю платежеспособных инвесторов

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Twitter | Telegram | Email | WhatsApp

Пожаловаться

8 900 386-79-24

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Рейтинг: Частное лицо На Avito с января 2016 Завершено 3 объявления

12 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

№ 1709687784, 5038 (+7)

**ЦЕЗАРЬ САТЕЛЛИТ**

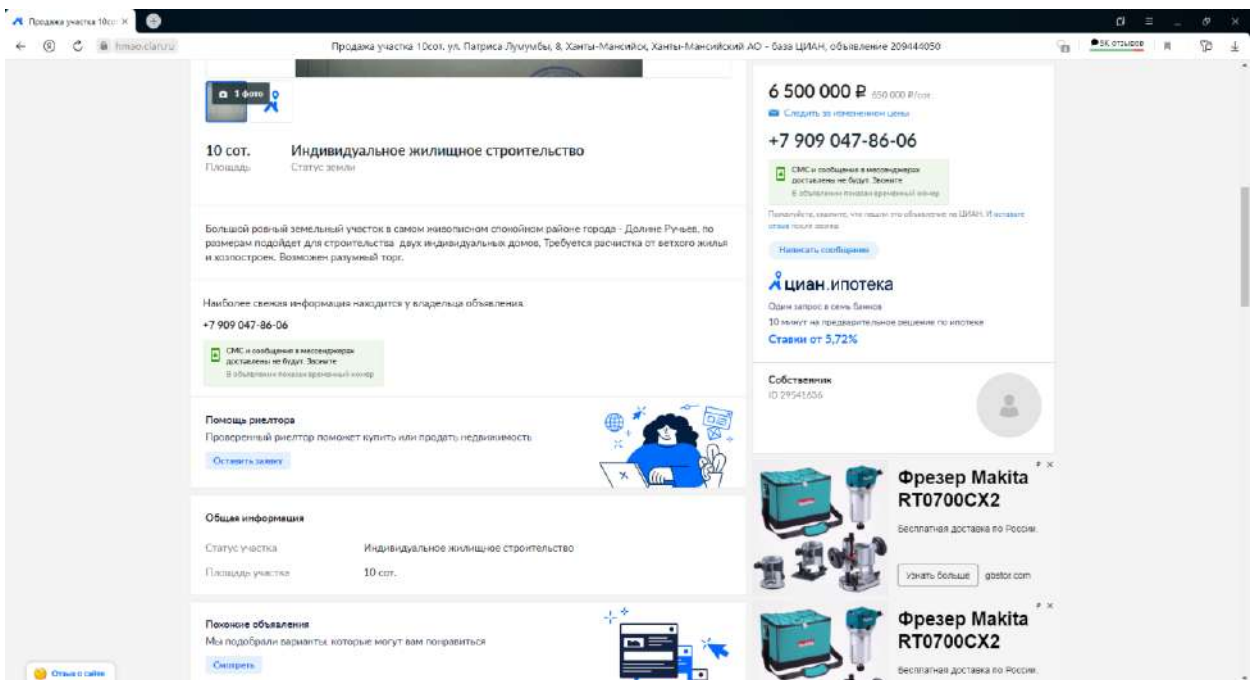
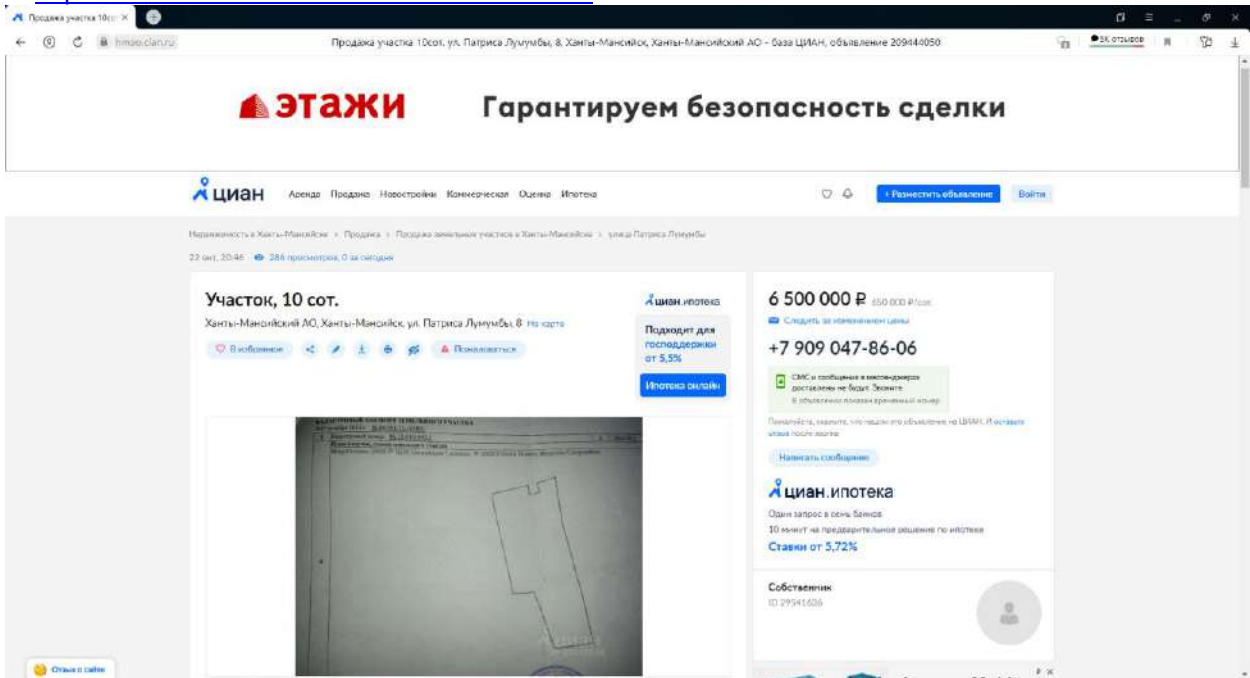
УСТАНОВИТЕ СИСТЕМУ БЕЗОПАСНОСТИ

**ЦЕЗАРЬ САТЕЛЛИТ**

**Самый большой**

Сообщения

3. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/209444050/>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/60.999901128334756,69.03609618677339/17/@d98mbu4r?text=86%3A12%3A0101092%3A2&type=1&opened=86%3A12%3A0101092%3A2>

The screenshot displays the public cadastral map interface on the Rosreestr website. On the left, a search bar contains the text "Участки" and "86:12:0101092". Below it, a detailed information panel for the selected plot is shown. The plot is highlighted in yellow on the map.

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	зачехленный участок
Кадастровый номер:	86:12:0101092.2
Кадастровый квартал:	86:12:0101092
Статус:	Ранее уличной
Адрес:	АО Капты Мансиинский Автономный округ - Югор, г. Капты Мансиинск, ул. Паруса Лучицкая, в.
Классификация земель:	земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	592 542,45 руб.
Дата сведения в ИС:	01.09.2014
Дата внесения сведений в ИС:	22.08.2015
Дата утверждения ИС:	28.08.2015
Дата прекращения ИС:	-
Декларированная площадь:	995 кв. м
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
По документам:	Под объектом недвижимости - жилища для инвалидов

4. [https://khn.etagi.com/realty\\_out/1608435/](https://khn.etagi.com/realty_out/1608435/)

Покупка земельного участка. Центральный, 5,5 сот., 1608435, Ханты-Мансийск - покупка

День труда! График работы офиса в праздничные дни может измениться.

**ЭТАЖИ** Ханты-Мансийск +7046706-98-88 Мы на связи 24/7

Каталог квартир Новостройки Дома и участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека О районе Журнал Оставьте мнение

Фотографии (6) Об объекте Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Журнал Оставьте мнение

Планировка

Посмотреть 6 фотографий

**Земельный участок, 5,5 сот.** **4 200 000 Р**  
763 636 Р за сот,  
Стоимость услуг для покупателя 77 000 Р

Центральный, ул. Единство (1.1 км до центра) На карте

В избранное Показать на объявление В ипотеку от 15 867 Р/мес.

**Описание**  
Дата публикации: 22.04.2021 358 просмотров

Уважаемые покупатели! Внимание! Продается земельный участок пять соток в центре города. Участок разработан. До центральной площади 10 минут ходьбы пешком. В то же время участок находится вдали от шумных дорог - в тихом уютном местечке нашего города Ханты-Мансийск. Отличный участок под строительство дома. Участок чистый. По направлению к участку нет пробок. Хорошие подъездные пути. Недалеко школа, сад, продуктовые магазины, стоматологическая клиника и другие.

Максимilian Викторович  
7 отзывов  
+7 968 202-59-63  
или оставьте ваш номер, и в 6:21 перезвоню  
+7 304 300-40-00  
ИДУ ЗВОНИТЬ  
Займитесь на просмотр  
Отправьте заявку, мы свяжемся на работу по вашему адресу.

Покупка земельного участка. Центральный, 5,5 сот., 1608435, Ханты-Мансийск - покупка

В избранное Показать на объявление В ипотеку от 15 867 Р/мес.

**Описание**  
Дата публикации: 22.04.2021 358 просмотров

Уважаемые покупатели! Внимание! Продается земельный участок пять соток в центре города. Участок разработан. До центральной площади 10 минут ходьбы пешком. В то же время участок находится вдали от шумных дорог - в тихом уютном местечке нашего города Ханты-Мансийск. Отличный участок под строительство дома. Участок чистый. По направлению к участку нет пробок. Хорошие подъездные пути. Недалеко школа, сад, продуктовые магазины, стоматологическая клиника и другие.

**Характеристики**

Код объекта	1608435
<b>О доме</b>	
Электроснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
<b>Об участке</b>	
Площадь участка	5,5 сот.
Состояние земли	Обработка
Межевание	Проведено
Источники воды на участке	Отсутствует
Ограждение	Отсутствует
Подъезд к объекту	Щебень
В черте города	Да
Расстояние от обьектной	12 км
Категория	Земли населенных пунктов
Назначение	Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Максимilian Викторович  
7 отзывов  
+7 968 202-59-63  
или оставьте ваш номер, и в 6:21 перезвоню  
+7 304 300-40-00  
ИДУ ЗВОНИТЬ  
Займитесь на просмотр  
Отправьте заявку, мы свяжемся на работу по вашему адресу.

Покупка земельного участка, Центральный, 5,5 сот., 1608435, Ханты-Мансийск - покупка

Земельный участок, 5,5 сот.

Ханты-Мансийск, Центральный, ул. Единства (1,1 км до центра)

Цена: 4 200 000 RUB  
Цена за сот.: 765 359 RUB

Мехунов Николай Викторович  
7 отзывов

+7 968... Показать  
или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 300 100 200 100

ИДУ ЗВОНИК  
Отправьте заявку, мы свяжемся с вами по телефону (продолжительность звонка)

Позвоните

5. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelynye\\_uchastki/uchastok\\_8\\_sot\\_izhs\\_725512208](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelynye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_725512208)

Участок 8 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Avito

Земельные участки

Реклама от Google

Ханты-Мансийск ... Земельные участки ... Кухня ... Полосовой (ИЖС)

### Участок 8 сот. (ИЖС)

6 000 000 Р

8 912 511-05-82

Написать сообщение

Алексей  
Агентство  
На Avito с ноября 2015

№ 725512208, ☎ 12976 (+7)

**Центр СКОПИТЕЛ**

ОГРABЛЕНИЕ? ПОЖАР?  
ПОЖАР? ПОТОП?  
**А КТО ДОМА?**  
ПОТОП? ПОЖАР?  
ГАЗ? ОГРABЛЕНИЕ?  
ПОЖАР? ПОТОП?  
ОГРABЛЕНИЕ?

Сообщения

Участок 8 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Avito

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

Техническая область, Ханты-Мансийск, ул. Попорова, 20

6 000 000 Р

8 912 511-05-82

Написать сообщение

Алексей  
Агентство  
На Avito с ноября 2015

№ 725512208, ☎ 12976 (+7)

Читайте внимательно и до конца! Цена снижена пока не продали интересующую меня недвижимость. Возможен обмен на авто Toyota Lexus с доплатой в мою сторону не менее 4мл р. НЕ АГЕНТСТВО! ЕСЛИ НЕТ УКАЗАННОЙ В ОБЪЯВЛЕНИИ СУММЫ, НЕ ТРАТЬТЕ МОЕ ВРЕМЯ!!! ВАШИ ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ МЕНЯ НЕ ИНТЕРЕСУЮТ!!! Продам земельный участок площадью 798 кв м. Ширина 20.9м длина 49м. ТОЛЬКО ЦЕЛИКОМ!!!! На участке есть постройка Деревянный дом 31 кв м. подходит для временного проживания строителей. Участок и дом в собственности! Подъездные пути асфальтированы! Имеется разрешение на строительство ПОЧТИ ПОД ЛЮБЫЕ НУЖДЫ! сроком на 10 лет! Коммуникация на границе с участком! Район водопользования! В минуту ходьбы от центра города школы 3, детского сада №6. Солнышко! Продаю от СООБСТВЕННИКА! Если телефон выключен или не дозвонится пишите здесь! Живу за городом связь плохая! Попорова, собственная!

**РУМ-ЦЕНО-ПАРК**

СКИДКА 15%

**Международный колледж в Москве!**

Получи профессию в Digital.

Почему без экзаменов и ЕГЭ

Обучение очно и онлайн

Сообщения



[https://khn.etagi.com/realty\\_out/1151049/](https://khn.etagi.com/realty_out/1151049/)

Поккупка земельного участка, Центральный, 8 сот., 1151049, Ханты-Мансийск - покупка

День труда! График работы офиса в праздничные дни может измениться.

**ЭТАЖИ** Ханты-Мансийск +7046706-96-88 Мы на связи 24/7

Каталог квартир Новостройки Дома и участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека О районе Журнал Оставьте мнение

Фотографии (7) Об объекте Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Журнал Оставьте мнение

Посмотреть 7 фотографий

**Земельный участок, 8 сот.** 6 000 000 ₽

Центральный, ул. Лопарева (0,7 км до центра) На карте

250 000 ₽ за сот.

Стоимость услуг для покупателя 25 000 ₽

В ипотеку от 31 514 ₽ мес.

Описание

Дата изменения: 15.04.2021 252 просмотра

Указанные покупатели Предлагаем Вашему вниманию частный дом в деревянном исполнении на восьми сотках в самом центре города. Уникальное расположение позволяет за три минуты доехать до природного парка "Самаровский чучис" и за 10 минут доехать до центральной площади города. В шаговой доступности школа, детский сад, администрация города, водолечебница и Югорский государственный университет. В районе много продуктовых магазинов, аптеки, кафе, кинотеатры. Имеется разрешение на строительство любого объекта согласно нормам.

Поккупка земельного участка, Центральный, 8 сот., 1151049, Ханты-Мансийск - покупка

Фотографии (7) Об объекте Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Журнал Оставьте мнение

Центральный, ул. Лопарева (0,7 км до центра) На карте

В избранное Показать на объявление

Стоимость услуг для покупателя 25 000 ₽

В ипотеку от 31 514 ₽ мес.

Описание

Дата изменения: 15.04.2021 252 просмотра

Указанные покупатели Предлагаем Вашему вниманию частный дом в деревянном исполнении на восьми сотках в самом центре города. Уникальное расположение позволяет за три минуты доехать до природного парка "Самаровский чучис" и за 10 минут доехать до центральной площади города. В шаговой доступности школа, детский сад, администрация города, водолечебница и Югорский государственный университет. В районе много продуктовых магазинов, аптеки, кафе, кинотеатры. Имеется разрешение на строительство любого объекта согласно нормам.

**Характеристики**

Код объекта	1151049
<b>О доме</b>	
Электроснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
<b>Об участке</b>	
Приватный участок	8 сот.
Состояние земли	Обработана
Межевание	Произведено
Источник воды на участке	Отсутствует
Подъезд к объекту	Асфальт
В черте города	Да
Расстояние от обьекта	12 км
Категория	Земли населенных пунктов
Назначение	Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

6. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelynye\\_uchastki/uchastok\\_45\\_sot\\_izhs\\_2137463833](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelynye_uchastki/uchastok_45_sot_izhs_2137463833)

Участок 4,5 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Avito

ЖБИ в полном ассортименте. - Собственное производство

Участок 4,5 сот. (ИЖС)

3 600 000 Р

8 922 408-28-79

Написать сообщение

Центр недвижимости «ЮАНИТ»  
Агентство  
На Авито с декабря 2009

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Тазиева Алла

№ 2137463833, +7 1286 (+6)

ФЕТАКСА  
ТВОРИТЬ ЛЕГКО!

ГОТОВЬТЕ ЛЕГКО,  
ВЫИГРЫВАЙТЕ ПРОСТО!

УЧАСТВОВАТЬ

Участок 4,5 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Avito

Площадь: 4,5 сот

Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Дороница

3 600 000 Р

8 922 408-28-79

Написать сообщение

Центр недвижимости «ЮАНИТ»  
Агентство  
На Авито с декабря 2009

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Тазиева Алла

№ 2137463833, +7 1286 (+6)

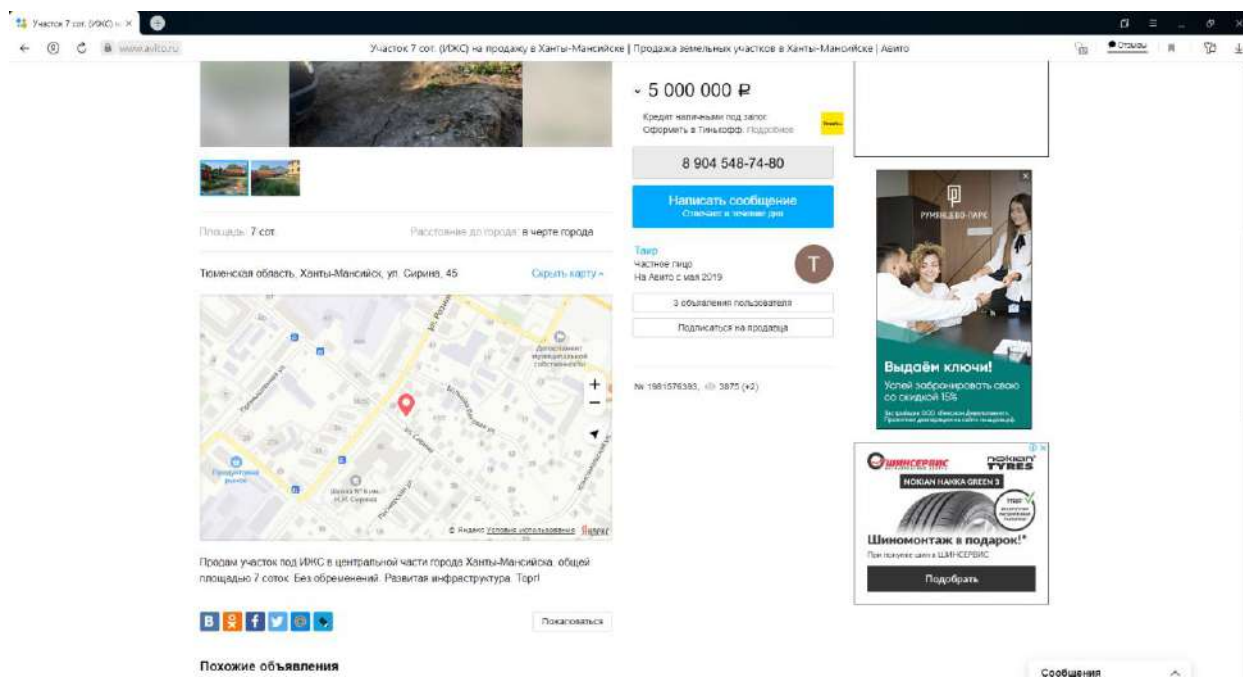
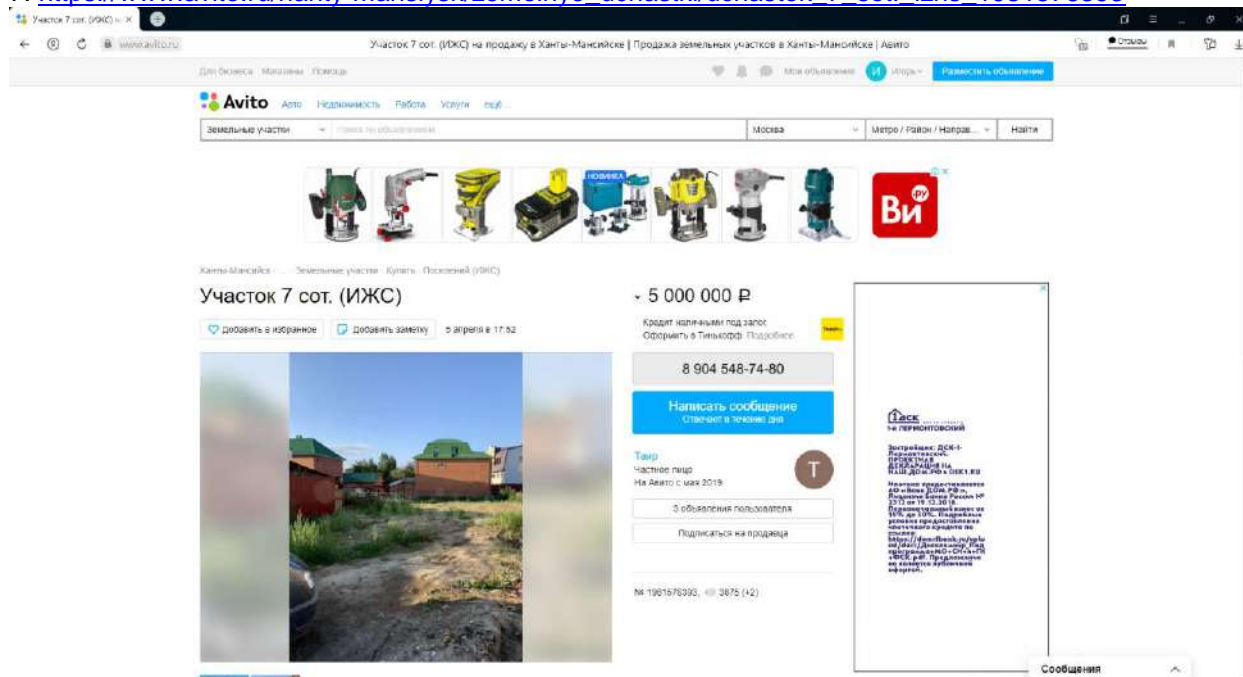
АТРИБУТИКА & CLUB

1 190 руб.

ВЫДАЁМ КЛЮЧИ!

Успех завершить свою сделку 100%

7. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelynye\\_uchastki/uchastok\\_7\\_sot\\_izhs\\_1981576393](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelynye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1981576393)





8. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelynye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot\\_izhs\\_2105418786](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelynye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2105418786)

Ханты-Мансийск ... Земельные участки Купить Поголовно (ИЖС)

### Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить закладку 17 апреля в 10:52

3 100 000 ₽

Кредит наличными под залог  
Сформировать в Тинькофф. Подробнее

8 922 408-28-79

Написать сообщение

Центр недвижимости «ИЖС-ИТИ»  
Агентство  
На лето с декабря 2009

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Талева Алла

№ 2105418786, ☎ 544 (+7)

Площадь: 6 сот.

Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Свердлова

Скрыть карту

ДВИЖЕНИЕ

Старт продаж  
нового корпуса  
от 7,1 млн руб.

Заказать расчет Сообщения

Ханты-Мансийск ... Земельные участки Купить Поголовно (ИЖС)

### Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить закладку 17 апреля в 10:52

3 100 000 ₽

Кредит наличными под залог  
Сформировать в Тинькофф. Подробнее

8 922 408-28-79

Написать сообщение

Центр недвижимости «ИЖС-ИТИ»  
Агентство  
На лето с декабря 2009

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Талева Алла

№ 2105418786, ☎ 544 (+7)

Площадь: 6 сот.

Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Свердлова

Скрыть карту

В центре города продается участок 6 соток. Участок на первой линии. Большая проходимость. Вокруг много новых многоквартирных домов. Походит под ипотеку. БЕСПЛАТНАЯ помощь в оформлении ипотеки. Остались вопросы? Звоните.

Номер лота: 3793222

Показать

Лазерная резка  
металла в Москве

Высокое качество и скорость,  
низкие цены

Шинномонтаж в подарок!\*

Подобрать

Сообщения

9. [https://kfm.etagi.com/realty\\_out/1578330/](https://kfm.etagi.com/realty_out/1578330/)

Покупка земельного участка, Центральный, 12 сот., 1578330, Ханты-Мансийск - покупка

День труда! График работы офиса в праздничные дни может измениться.

**ЭТАЖИ** Ханты-Мансийск +7(495)229-96-88 Мы на связи 24/7

Каталог квартир Новостройки Дома и участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека Форматки ГИК Вакансии Журнал ЕИД

Фотографии (2) Об объекте Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Журнал Оставьте мнение

Посмотреть 2 фотографии

Планировка 3D-планировка

Егорова Людмила Викторовна  
+7 932 438-44-96  
или оставить ваш номер, и в ваш звонок

ИДУ ЗВОНИТЬ

Закрепить на просмотр

Отправьте заявку, мы свяжемся на удобный для вас телефон.

**Земельный участок, 12 сот.** 6 000 000 Р  
500 000 Р за сот.  
Стоимость услуги для покупателя 95 000 Р  
В ипотеку от 31 514 руб.мес.

В избранное Пожаловаться на объявление В ипотеку от 31 514 руб.мес.

**Описание**  
Дата размещения 20.04.2021 189 просмотров

Участок отлично подходит для строительства и жилья! Расположен недалеко от центра города, район находится окружен клинической больницей, торговые центры, теннисный клуб. Район проходит маршрутные такси, автобусы. Пешком до центра города 15-20 минут. До больницы, школы, детского сада - около 10-12 минут. На участке есть межевание и разрешение на постройку ИЖС. Есть старый домик для временного проживания, так же есть небольшой гараж (не утепленный) и сарай. Земля удобренная, готова для посадок и садоводства.

Покупка земельного участка, Центральный, 12 сот., 1578330, Ханты-Мансийск - покупка

Фотографии (2) Об объекте Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Журнал Оставьте мнение

Дата размещения 20.04.2021 189 просмотров

Участок отлично подходит для строительства и жилья! Расположен недалеко от центра города, район находится окружен клинической больницей, торговые центры, теннисный клуб. Район проходит маршрутные такси, автобусы. Пешком до центра города 15-20 минут. До больницы, школы, детского сада - около 10-12 минут. На участке есть межевание и разрешение на постройку ИЖС. Есть старый домик для временного проживания, так же есть небольшой гараж (не утепленный) и сарай. Земля удобренная, готова для посадок и садоводства. Возможен обмен на квартиру.

**Характеристики**

Код объекта:	1578330
<b>О доме</b>	
Электроснабжение:	Слэб около участка
Балкон/лоджия:	Прокладит по улице
Канализация:	Отсутствует
<b>Об участке</b>	
Площадь участка:	12 сот.
Состояние земли:	Обработана
Межевание:	Произведено
Источник воды на участке:	Централизованное
Постройки на участке:	Гараж, сарай
Ограждение:	Сетка рабица
Подъезд к объекту:	Асфальт
В черте города:	Да
Расстояние от обьектов:	12 сот.
Близость остановки/заправки:	Более 1000 м
Категория:	Земли населенных пунктов
Назначение:	Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Егорова Людмила Викторовна  
+7 932 438-44-96  
или оставить ваш номер, и в ваш звонок

ИДУ ЗВОНИТЬ

Закрепить на просмотр

Отправьте заявку, мы свяжемся на удобный для вас телефон.

10. [https://khm.etagi.com/realty\\_out/4476926/](https://khm.etagi.com/realty_out/4476926/)

Покупка земельного участка. Центральный, 5,5 сот., 4476926. Ханты-Мансийск - покупка

День труда! График работы офиса в праздничные дни может измениться.

**ЭТАЖИ** Ханты-Мансийск +7046706-96-88 Мы на линии 24/7

Каталог квартир Новостройки Дома и участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека О районе Журнал Оставьте мнение

Фотографии (5) Об объекте Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Журнал Оставьте мнение

Посмотреть 5 фотографий

**Земельный участок, 5,5 сот.** **3 900 000 Р**  
709 091 Р за сот.  
Стоимость услуг для покупателя 74 000 Р  
В ипотеку от 14 734 Р/мес.

Центральный, ул. Карла Маркса (1,1 км до центра) На карте

В избранное Пожаловаться на объявление

**Описание**  
Дата размещения: 21.04.2021 138 просмотров

Уважаемые покупатели! Предлагаю участок ИЖС в центральном районе по улице Карла Маркса. Участок расположен в тихом районе города, где минимум машин, а тем более мотоциклов (практически подходит для тех, кто ценит тишину и спокойствие). Но плюс участка не только в том, что он находится в тихом районе, но еще и 20 минут от центра, где находятся школы, магазины, аптеки. Участок не разрабатан. Так же на участке располагается небольшой балок, где хранятся строительные материалы.

Максун Николай Викторович  
7 отзывов  
+7 968... Показать  
или оставить свой номер, и в 6мн перезвоню  
+7 300 300 40 005  
ИДУ ЗВОНИТЬ  
Забронировать на просмотр  
Отправьте заявку, мы свяжемся на работу по указанному адресу

Покупка земельного участка. Центральный, 5,5 сот., 4476926. Ханты-Мансийск - покупка

для покупателя 74 000 Р  
В ипотеку от 14 734 Р/мес.

**Описание**  
Дата размещения: 21.04.2021 138 просмотров

Уважаемые покупатели! Предлагаю участок ИЖС в центральном районе по улице Карла Маркса. Участок расположен в тихом районе города, где минимум машин, а тем более мотоциклов (практически подходит для тех, кто ценит тишину и спокойствие). Но плюс участка не только в том, что он находится в тихом районе, но еще и 20 минут от центра, где находятся школы, магазины, аптеки. Участок не разрабатан. Так же на участке располагается небольшой балок, где хранятся строительные материалы.

**Характеристики**

Код объекта	4476926
<b>О доме</b>	
Электроснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
<b>Об участке</b>	
Площадь участка	5,5 сот.
Состояние земли	Не обработан
Межевание	Проведено
Источник воды на участке	Отсутствует
Ограждение	Отсутствует
Подъезд к объекту	Отсутствует
В черте города	Да
Расстояние от обьектов	12 км
Категория	Земли населенных пунктов
Назначение	Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Максун Николай Викторович  
7 отзывов  
+7 968... Показать  
или оставить свой номер, и в 6мн перезвоню  
+7 300 300 40 005  
ИДУ ЗВОНИТЬ  
Забронировать на просмотр  
Отправьте заявку, мы свяжемся на работу по указанному адресу

11. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/254755820/>

**ЭТАЖИ** Гарантируем безопасность сделки

**ЦИАН** Аренда Продажа Настройки Коммерческая Оценки Ипотека

Недвижимость в Ханты-Мансийске → Продажа → Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске → усадьба Розовая

Вчера 18:50 • 15 просмотров, 1 закладка

**Участок, 7 сот.**  
Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск ул. Розовая, 111. На карте

В избранное [Помощь](#)

**ЦИАН ипотека**  
Спец. условия на квартиры от 3 млн ₽  
[Ипотека онлайн](#)

**6 450 000 ₽** 821,429 ₽/сот.  
[Следить за изменением цены](#)

**+7 919 530-21-63**

**ЦИАН ипотека**  
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!  
В объявлении указан контактный номер

Попытка связаться, что написано это объявление на ЦИАН. И оставьте заявку после звонка

[Написать сообщение](#)

**ЦИАН ипотека**  
Один звонок в день. Банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 5,72%**

**Собственник**  
ID 70562564

**7 сот.** **Индивидуальное жилищное строительство**  
Площадь: Статус земли

Земельный участок ИЖС в центре города, напротив спорткомплекса "Дружба" (по другую сторону дороги, ближе к центру).  
В пешей доступности магазины, остановки общественного транспорта, школы.  
Все коммуникации присутствуют в непосредственной близости.  
Рядом земля муниципалитета - при необходимости присутствует возможность присоединения по

[Открыть сайт](#)

**ЭТАЖИ** Гарантируем безопасность сделки

**ЦИАН** Аренда Продажа Настройки Коммерческая Оценки Ипотека

Недвижимость в Ханты-Мансийске → Продажа → Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске → усадьба Розовая

Вчера 18:50 • 15 просмотров, 1 закладка

**Участок, 7 сот.**  
Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск ул. Розовая, 111. На карте

В избранное [Помощь](#)

**ЦИАН ипотека**  
Спец. условия на квартиры от 3 млн ₽  
[Ипотека онлайн](#)

**6 450 000 ₽** 821,429 ₽/сот.  
[Следить за изменением цены](#)

**+7 919 530-21-63**

**ЦИАН ипотека**  
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!  
В объявлении указан контактный номер

Попытка связаться, что написано это объявление на ЦИАН. И оставьте заявку после звонка

[Написать сообщение](#)

**ЦИАН ипотека**  
Один звонок в день. Банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 5,72%**

**Собственник**  
ID 70562564

**7 сот.** **Индивидуальное жилищное строительство**  
Площадь: Статус земли

Земельный участок ИЖС в центре города, напротив спорткомплекса "Дружба" (по другую сторону дороги, ближе к центру).  
В пешей доступности магазины, остановки общественного транспорта, школы.  
Все коммуникации присутствуют в непосредственной близости.  
Рядом земля муниципалитета - при необходимости присутствует возможность присоединения по кадастровой стоимости еще 4-5 соток.  
После покупки от соседнего участка предварительно присутствует согласие на подключение газа, оптоволокна.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
**+7 919 530-21-63**

**ЦИАН ипотека**  
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!  
В объявлении указан контактный номер

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость  
[Оставить заявку](#)

**Общая информация**  
Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство  
Площадь участка: 7 сот.

[Открыть сайт](#)

**Монтаж опор освещения под ключ!**  
Бесплатный выезд на объект и консультация главного инженера в день обращения!  
[узнать стоимость](#)

**Монтаж опор освещения под ключ!**  
Бесплатный выезд на объект и консультация главного



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
19 июня 2019г.				
Кадастровый номер:		86:12:0101059:5		
Номер кадастрового квартала:		86:12:0101059		
Дата присвоения кадастрового номера:		16.08.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 86:00:12:00022-005:0000; 86:12:010707-0005		
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Дорониной, 5.		
Площадь, м2:		810 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб:		479957,4		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:		под объектом недвижимого имущества-жилищным домом		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: под объектом недвижимого имущества-жилым домом.		
Получатель выписки:		Булатов Артур Дамирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		И.А. БАКБЕРДИ

Раздел 2 Лист 2

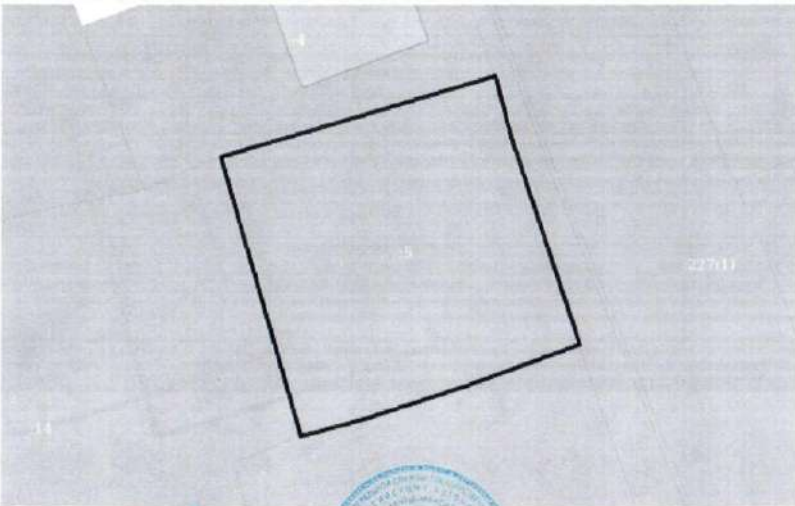
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
19 июня 2019г.				
Кадастровый номер:		86:12:0101059:5		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г Москва, ул Вавилова, д 5, к 3	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101059:5-86/041/2019-6 19.06.2019 08:28:23	
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № Д-19, Выдан 23.05.2019	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		И.А. БАКБЕРДИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
19 июня 2019г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101059:5	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



И.А. БАКШЕВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
19 июня 2019г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101059:10	
Номер кадастрового квартала:		86:12:0101059	
Дата присвоения кадастрового номера:		16.08.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 86:12:0101059:0010; 86:12:010707:0010	
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 11.	
Площадь, м2:		624 +/- 9	
Кадастровая стоимость, руб:		370768,32	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		86:12:0000000:1065	
Категория земель:		Земля населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для обслуживания садового жилого дома	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утратившие"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом (ами) разрешенного использования: Для обслуживания садового жилого дома.	
Получатель выписки:		Булагов Артур Дамирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193	



ИСТУПАНСТВОМ  
РЕГИСТРАТОР ПРАВ


И.А. БАКШЕВА

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

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
19 июня 2019г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101059:10	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г Москва, ул Вавилова, д 5, к 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101059:10-86/041/2019-8 19.06.2019 08:28:23
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № Д-19, Выдан 23.05.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		И.А. БАКШЕНА

Раздел 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
19 июня 2019г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101059:10	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		И.А. БАКШЕНА	



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20  
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору  
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,  
мкр. Юбилейный, г. Королёв,  
Московская область, 141090

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна  
(495) 531-08-00 (13-16)  
отпечатано в 10-и экземплярах  
экз. № 7



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

*Дата*

№ 3199-16

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Чужмаков Игорь Александрович**

*(Ф.И.О. оценщика)*

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

*(данные документа, удостоверяющие личность)*

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская

*(Ф.И.О.)*



Москва

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002435-1

« 25 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

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

от « 25 » января 20 18 г. № 43

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » января 20 21 г.



000563 - KA1



Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 200005-035-000172 от 30.11.2020 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energogarant.ru](http://www.energogarant.ru).

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

<b>1. Страховщик</b>	<b>ПАО «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b> 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225
<b>2. Страхователь</b>	<b>Чужмаков Игорь Александрович</b> Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
<b>3. Объект страхования:</b>	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
<b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b>	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в размере <b>35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
<b>6. Срок действия договора</b>	6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г.</b> 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2

	<p>настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
<b>8. Заключительные положения</b>	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
<b>Приложения:</b>	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:  
**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**  
 Начальник отдела продаж  
 Департамента  
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Д.И.Плятонов

МП.  
 На основании Доверенности № 02-15/100/20-с от 01.06.2020 г.

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energogarant.ru](http://www.energogarant.ru).

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p><b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b> 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p><b>ООО «Центр оценки инвестиций»</b> Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко</p>
3. Объект страхования:	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b></p> <p>5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г.</p> <p>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.</p> <p>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-</p>

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
<b>6. Срок действия договора</b>	6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г.</b> 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
<b>8. Заключительные положения</b>	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
<b>Приложения:</b>	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:  
**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**  
Начальник отдела продаж  
Департамента  
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Д.И.Плывонов

На основании Доверенности № 02-15/100/20-с от 01.06.2020 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью  
116 (Сто шестнадцать) страниц.  
Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

