

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/22-59

от 05 августа 2022 года

**Оценка справедливой стоимости объектов
недвижимости, входящих в активы Закрытого
паевого инвестиционного фонда недвижимости
«СТРОЙПРОЕКТ»**

Заказчик:	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	05 августа 2022 г.
Дата составления отчета:	05 августа 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

СОДЕРЖАНИЕ	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	10
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»	11
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.10. Методология определения справедливой стоимости	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	30
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	30
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	31
3.1. Общие положения	31
3.2. Анализ рынка	31
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта	31
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	45
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	48
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	51
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	77
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	78
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	78
4.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта незавершенного строительства	79
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	80
5.1. Общие положения	80
5.2. Общие понятия оценки	80
5.3. Общее описание подходов и методов оценки земельных участков	80
5.5. Согласование результатов оценки	92
5.6. Выбор и обоснование подходов и методов оценки	93
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	96
6.1. Расчет стоимости земельного участка сравнительным (рыночным) подходом	96
6.1.1. Общие положения	96
6.1.2. Расчет стоимости земельного участка методом корректировок	96
6.2. Расчет стоимости земельного участка доходным подходом	108
6.3. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства	109
6.3.1. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом	109
6.3.2. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства сравнительным (рыночным) подходом	120
6.3.3. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства доходным подходом	121
6.4. Согласование результатов оценки	121
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	122
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	123
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	125
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	144

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

«05» августа 2022 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 59 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- земельного участка для обслуживания многоквартирного жилого дома, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1 796 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:3, адрес (местоположение) объекта установлено относительно ориентира, расположенного в границе участка, почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3;
- нежилого здания, объекта незавершенного строительства, общая площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, к.1.

Оценка проведена по состоянию на 05 августа 2022 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 раздельно, 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: для обслуживания многоквартирного жилого дома, площадь 1 796 +/-9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:3, адрес (местоположение) объекта установлено относительно ориентира, расположенного в границе участка, почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

11 240 000

**(Одиннадцать миллионов двести сорок тысяч)
рублей**

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

2. Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания, объекта незавершенного строительства, общая площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, к.1, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

31 569 000

**(Тридцать один миллион пятьсот шестьдесят девять тысяч)
рублей**

Примечание: 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).

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко**



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 Техническому заданию № 59 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 для обслуживания многоквартирного жилого дома, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1 796 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:3, адрес (местоположение) объекта установлено относительно ориентира, расположенного в границе участка, почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3;
- нежилое здание, объект незавершенного строительства, общая площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, к.1.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии выписок ЕГРН от 03.03.2021 г.;
- 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.

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

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **05.08.2022 года**.

10. Срок проведения оценки. Не позднее **05.08.2022 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 оцениваемый объект. 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 объекта 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 объекта оценки;
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта 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 объекта;
- ни Заказчик, ни Исполнитель, 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 объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, 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 объекта 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 Указанию Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объектов оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемого объекта. 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;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком;
- все расчеты проводятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях последствий пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте оценки и определить его стоимость. Оцениваемый земельный участок имеет следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости, а именно:
 - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для обслуживания многоквартирного жилого дома;
 - оцениваемый земельный участок не застроен, на нём отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта оценки для освоения в целях жилищного строительства не выявлено;
 - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как хорошее – дорога до самого участка, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). 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. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	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	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
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	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 59 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	05 августа 2022 г.
Номер отчета	УКО-С/22-59

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

- земельный участок для обслуживания многоквартирного жилого дома, площадь 1 796 +/-9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:3, адрес (местоположение) объекта установлено относительно ориентира, расположенного в границе участка, почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3;
- нежилое здание, объект незавершенного строительства, общая площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, к.1.

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.**
86:12:0101058:3	1 796 +/-9	не применяется	11 240 000	не использовался	11 240 000
86:12:0101059:30	7 059	31 569 000	не использовался	не использовался	31 569 000

* - 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	представлены в приложении 2 отчета	копия
2	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	представлены в приложении 2 отчета	копия
3	«Торгово-сервисный центр по ул. Мира, в г. Ханты-Мансийске. Корректировка» Стадия: Рабочий проект РАЗДЕЛ ОПЗ ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА Шифр: НЮ-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 ТОМ 1 Выпуск 1 г. Екатеринбург 2008, Лист 22	представлены в приложении 2 отчета	копия
4	Архитектурный проект «Здание торгово – сервисного центра переменной этажности с паркингом. Блок 2, 3)	представлены в приложении 2 отчета	копия
5	Схема застройки квартала Шевченко – Доронина – Мира - Маяковского	представлены в приложении 2 отчета	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

При проведении настоящей оценки объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- земельный участок для обслуживания многоквартирного жилого дома, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1 796 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:3, адрес (местоположение) объекта установлено относительно ориентира, расположенного в границе участка, почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3;
- нежилое здание, объект незавершенного строительства, общая площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, к.1.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

По состоянию на дату оценки объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и 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 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.
86:12:0101058:3	нет данных
86:12:0101059:30	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 получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 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 каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным 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 категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
86:12:0101058:3	земли населенных пунктов	для обслуживания многоквартирного жилого дома (земельный участок войдет в состав участка для строительства дома №3, непосредственно на данной территории планируется расположить автостоянку)

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

Данные о виде использования объекта незавершенного строительства представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о виде использования объекта оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
86:12:0101059:30	По документу: проектируемое назначение – нежилое здание, степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, адрес объекта: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, к. 1 По проекту: Здание торгово-сервисного центра переменной этажности по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира: - блок 1 – 7-ми этажный торгово – сервисный центр с подземной стоянкой в подвальном этаже на 44 машино/место; - блок 2 – 9-ти этажные апартаменты; - блок 3 – 2-х этажный фитнес центр с сауной и бассейном.

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

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является часть здания торгово-сервисного центра переменной этажности по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, а именно блок 2.

2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения – ТЗ № 1 «Центр региона»; 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»);

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Центр региона	Областные, краевые 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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городского уровня (здания администрации города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высшей 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 ве (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-ритейл). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
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 администрации, государственных учреждений). Данной зоной может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, объединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основологающим фактором является наличие высокого 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, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/устройств.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилищная застройка	Районы многоквартирной жилой недвижимости независимо от года постройки: старые микрорайоны, современные «квартиры». 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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об адресе оцениваемых объектов представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресах оцениваемых объектов

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Адрес объекта
1	86:12:0101058:3	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Адрес объекта
2	86:12:0101059:30	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 27, к.1

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. 1-3).



Рис. 1. Местоположение объекта оценки – земельного участка на ул.Островского, 3

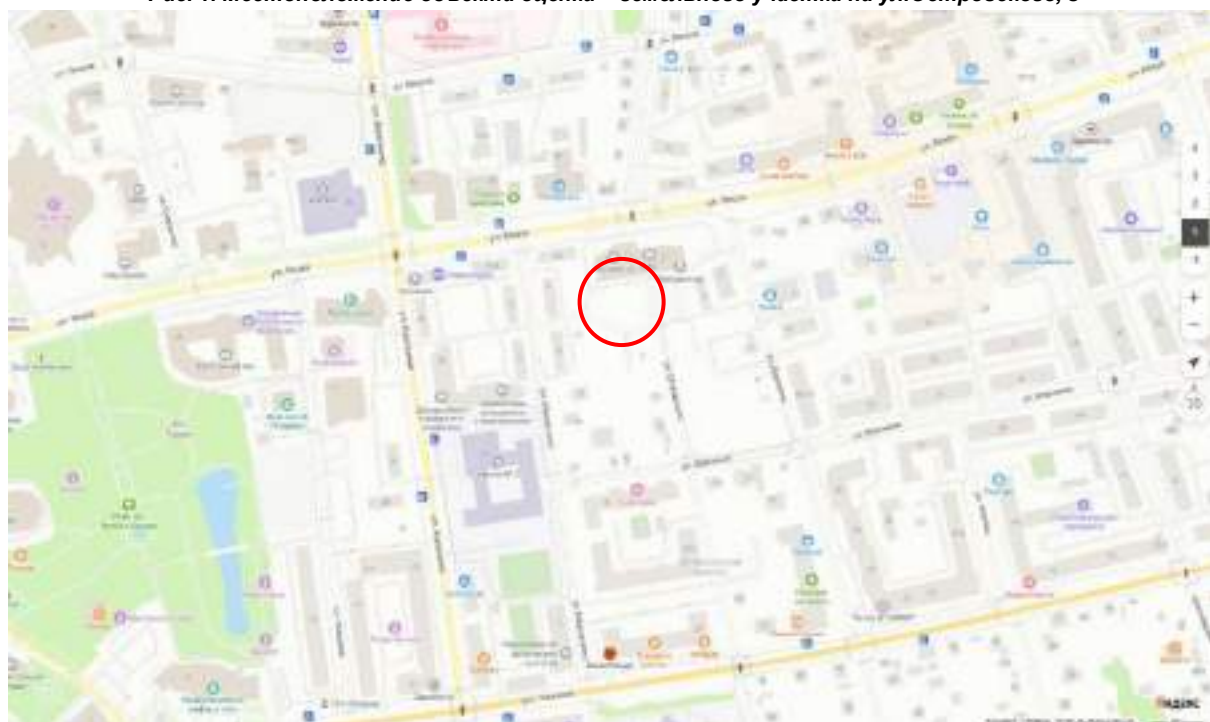


Рис. 2. Местоположение объекта оценки – земельного участка на ул.Островского, 3

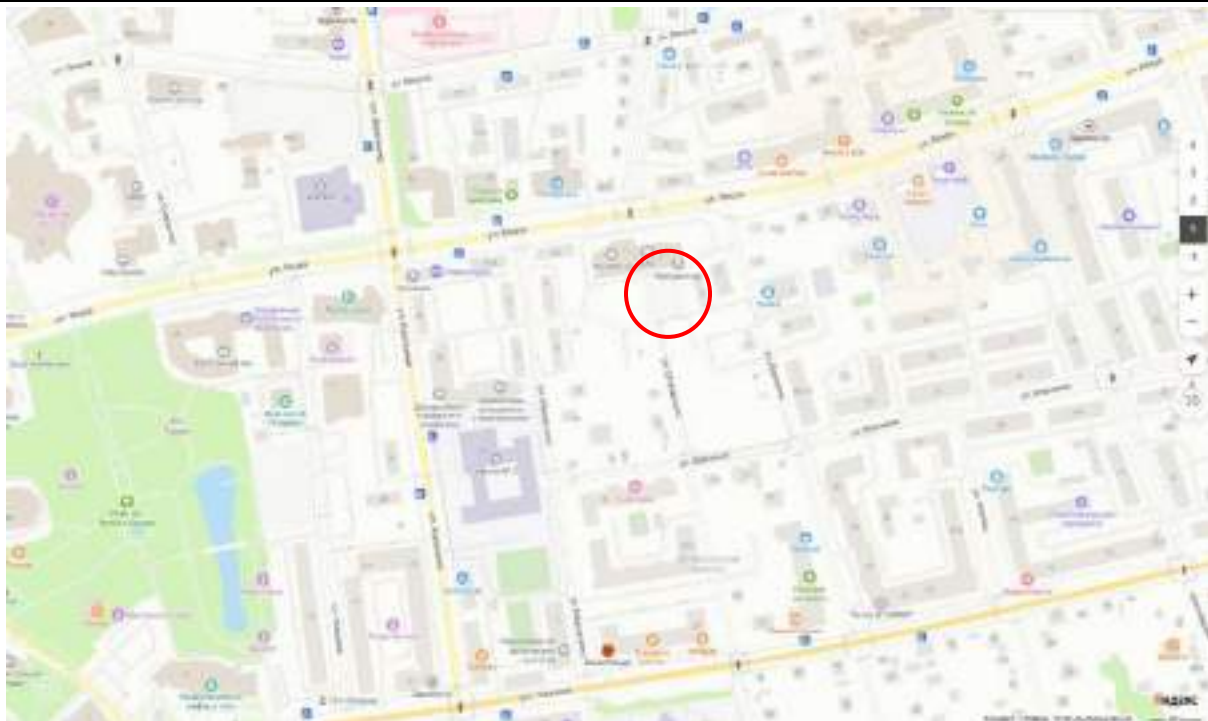


Рис. 3. Местоположение объекта оценки – объекта незавершенного строительства.

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

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

В соответствии с предоставленными документами Заказчика зоны с особым режимом использования у объекта оценки отсутствуют.

Согласно данным кадастрового портала Росреестра, объекты оценки расположены в зоне с особыми условиями использования территории.



Источник: 1. <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/61.02862367067987,69.08586178957572/11/@2yxhartj?text=86%3A00-6.306&type=10&opened=86%3A00-6.306>

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Иная зона с особыми условиями использования территории.

Реестровый номер: 86:00-6.306.

Кадастровый район: 86:00.

Наименование: Приаэродромная территория аэродрома Ханты-Мансийск.

Ограничение: При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск, принятым Приказом РОСАВИАЦИИ № 406-П от 22.04.2020 г. Срок установления ограничений бессрочный.

Учитывая, что окружающая существующая и планируемая застройка не нарушает требований ограничений и все земельные участки, расположенные в городе, имеют данное ограничение, данный фактор не оказывает влияние на стоимость.

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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6, 7.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города
86:12:0101058:3	ТЗ № 1	ТЗ № 1
86:12:0101059:30	ТЗ № 1	ТЗ № 1

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

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

3. Физические характеристики, в части свойств земельного участка и объекта незавершенного строительства и иных характеристик.

При проведении настоящей оценки для описания земельного участка использовались следующие физические характеристики:

- площадь (значения представлены в табл. 7);
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма
--	----------------	----------------------	----------------	-------

86:12:0101058:3	1 796 +/-9	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	без сильных перепадов высот	
-----------------	------------	--	-----------------------------	--



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

При проведении настоящей оценки для описания объекта незавершенного строительства использовались следующие физические характеристики:

- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- стадия строительной готовности объекта (табл. 8);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики коммуникаций объекта недвижимости (электроснабжение, отопление и др.);

- характеристики расположения объекта недвижимости (этажность отдельно стоящего здания);
- характеристики технического состояния здания (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики внутреннего технического состояния объекта недвижимости (состояние отделки).

Стадии строительной готовности представлены в табл.10

Таблица 8.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf>.

Исходя из имеющейся информации можно констатировать следующее:

- завершены работы с 0 по 2 стадии;

Вывод: объект незавершенного строительства находится на переходном этапе с 2 на 3 стадию строительства.

Физические характеристики оцениваемого объекта незавершенного строительства - блока 2 представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики объекта незавершенного строительства – блока 2

Наименование характеристики	Значение характеристики
Наименование объекта	Здание торгово-сервисного центра переменной этажности по адресу: г.Ханты-Мансийск, ул.Мира - блок 2 – 9-ти этажные апартаменты
Тип объекта	отдельно стоящее здание
Общая площадь объекта, кв. м	7 059
Строительный объем объекта, куб. м	25 539,78*
Наличие коммуникаций	центральные (отсутствуют на момент оценки)
Этажность объекта	9+1 (подземный этаж – технический); по факту построены подземный этаж и 1 наземный
Техническое состояние здания	объект незавершенного строительства, степень готовности объекта 10%
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	без отделки

* значение данного параметра определено расчетным путем, как отношение общей площади блока 2 к общей площади блоков 2, 3 и умноженное на строительный объем блоков 2, 3 ($7\,059/7\,826,66 \cdot 28\,317,21 = 25\,539,78$).

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

2. Расчеты Оценщика.

Прочие характеристики объекта незавершенного строительства - блок 2, 3 представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Описание характеристик объекта незавершенного строительства – блок 2, 3

Наименование характеристики	Значение характеристики
Количественные характеристики	
Общая площадь блоков 2 и 3	7 826,66 кв.м
Строительный объем блоков 2 и 3	28 317,21 куб.м
Этажность	- блок 2 – 9-ти этажные апартаменты; - блок 3 – 2-х этажный фитнес центр с сауной и бассейном.
Группа капитальности	I
Год постройки	незавершенное строительство
Год остановки строительства	по данным Заказчика 2012 - 2013

Наименование характеристики	Значение характеристики
Качественные характеристики	
Конструктивные элементы, в том числе:	
Фундаменты	фундамент комбинированный свайно-плитный и включает в себя монолитную железобетонную плиту переменной толщины и висячие забивные железобетонные цельные сваи сплошного квадратного сечения с ненапрягаемой арматурой длиной 12,0 м (
Стены и перегородки	Стены подвала – монолитные, толщиной 300 мм, утепленные; наружные стены здания – 3-хслойные: внутренний слой – газобетонные блоки толщиной 300 мм; утеплитель; наружный облицовочный слой (предусмотрен в 3 вариантах – два варианта вентилируемые фасады и один – витраж из алюминиевых профилей), внутренние стены – монолитные (шахты лифтов и лестничные клетки); перегородки – пустотелый керамический кирпич
Перекрытия	железобетонные
Кровля	плоская с внутренним водостоком, с утеплением (не выполнена)
Полы	не выполнены
Проемы	не выполнены
Отделочные работы	не выполнены
Внутреннее санитарно – техническое и электрическое устройство	не выполнены
Прочие работы	не выполнены

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

Более подробное описание количественных и качественных характеристик блоков 2 и 3 приведено в Пояснительной записке Шифр: НЮ-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 ТОМ 1 и Архитектурном проекте на объект, копии которых представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

Фотографии оцениваемого земельного участка по адресу ул.Островского, 3 представлены на фото 1 - 6.



Фото 1. Общий вид земельного участка кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101058:3



Фото 2. Общий вид земельного участка кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101058:3



Фото 3. Общий вид земельного участка кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101058:3



Фото 4. Общий вид земельного участка кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101058:3



Фото 5. Общий вид земельного участка кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101058:3



Фото 6. Общий вид земельного участка кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101058:3

Фотографии оцениваемого объекта незавершенного строительства представлен на фото 7 - 8.



Фото 7. Общий вид объекта незавершенного строительства кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 8. Общий вид объекта незавершенного строительства кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 9. Общий вид объекта незавершенного строительства кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 10. Общий вид объекта незавершенного строительства кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 11. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 12. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 13. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 14. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 15. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 16. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 17. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 18. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 19. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 20. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 21. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 22. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 23. Общий вид объекта незавершенного строительства кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30



Фото 24. Общий вид объекта незавершенного строительства кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101059:30

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках объекта оценки – земельных участков

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:12:0101058:3	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
86:12:0101059:30	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. 12.

Таблица 12.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
все объекты, указанные в задании на оценку	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) 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. 13).

Таблица 13.

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
86:12:0101058:3	в наличии	нет	нет
86:12:0101059:30	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки объект оценки используется 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

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 2021 г. представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 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.	2021 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	104,7
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	116,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4
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	97,9	105,3
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0
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	101,3	99,1
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	107,7
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	100,7	106,0
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	100,2	112,7
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	98,0	103,1
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	102,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545
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	5,8	4,8
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	96,8	107,3
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	85,2	117,6
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	494,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9
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	69,00

Источник: 1. <http://www.qks.ru> (https://qks.ru/bqd/regl/b21_01/Main.htm; https://qks.ru/bqd/regl/b22_01/Main.htm).

2. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>.

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%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам июня 2022 г. (данные за июль 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.

2. В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

3. В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

4. В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В **строительстве** рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

5. Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

6. Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике **реальных располагаемых доходов населения**, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

7. Рост задолженности по кредитам в июне ускорился до 0,5% м/м после 0,05% м/м в мае (в годовом выражении – замедление до 10,9% г/г после 11,7% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) возобновился рост кредитного портфеля (+0,4% м/м в июне после -0,3% м/м в мае). Рост корпоративного кредитования ускорился до 0,5% м/м в июне после 0,2% м/м в мае благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 4.

в % к соответствующему периоду предыдущего года	янв.-фев.22	март22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сент.22	окт.22	нояб.22	2021	фев.21	март21	апр.21	май21
Экономическая активность															
ВВП ¹	-8,5	-4,9	-4,9	-4,3	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,8	4,8	10,5	-8,3	
Сельское хозяйство	2,2	2,4	2,1	2,1	3,2	1,8	3,8	1,1	8,8	3,8	6,7	4,8	-8,3	8,8	
Строительство	4,4	3,5	8,1	3,6	7,9	4,6	6,9	5,8	1,4	4,8	4,4	3,7	10,4	3,8	
Розничная торговля	-3,4	-8,8	-5,6	-10,1	-8,8	3,6	2,8	8,5	3,1	1,8	4,7	5,9	24,3	-8,8	
Оптовая торговля	-6,3	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-8,5	2,8	7,9	1,9	2,1	2,8	16,3	4,9	
Платные услуги населению	4,8	8,4	8,2	1,2	3,9	7,8	4,8	8,3	11,6	16,7	12,6	16,6	52,3	3,3	
Общественное питание	1,4	-4,2	-3,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	18,8	11,3	26,7	18,8	23,8	188,8	-1,7	
Грузооборот транспорта	8,4	-3,9	-6,8	-1,7	-1,4	4,3	3,6	1,1	7,8	1,4	4,7	4,8	10,1	5,6	
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	1,7	7,8	7,8	15,8	3,3	
Промышленное производство	2,8	-1,7	-1,8	-1,7	-1,6	6,6	3,8	4,3	8,8	3,3	7,1	6,8	9,6	-1,4	
Прибыль публичных компаний	4,2	8,8	2,3	-8,8	-1,6	8,8	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,8	7,5	-7,8	
Обработка товаров	0,7	-3,3	-4,5	-3,2	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	1,8	5,2	3,6	10,8	8,7	
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года	-0,9 ²	-	-	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	-1,5	2,8	2,8	5,6	1,6	
Номинальная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года	12,9 ²	-	-	10,8	9,4	15,8	20,8	12,8	10,8	11,8	11,8	9,8	11,8	7,2	
Реальные денежные доходы в % к соответствующему периоду предыдущего года	-1,4	-1,9	-	-	-	-1,8	-	-	-	1,1	9,8	8,2	8,1	-3,8	
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соответствующему периоду предыдущего года	-0,8	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,8	9,8	8,9	7,8	-4,8	
Численность рабочей силы в % к соответствующему периоду предыдущего года	-0,5	-0,5	-0,5	-8,6	-8,3	-8,4	-8,7	-13	-8,3	8,6	8,1	9,5	8,9	8,4	
млн чел.	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,8	
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,8	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,6	75,8	
Численность населения															
в % к соответствующему периоду предыдущего года	0,8	0,6	0,3	6,4	9,9	1,8	8,8	1,3	1,1	1,8	2,4	2,8	2,8	-8,8	
млн чел.	71,7	71,8	72,8	71,8	71,8	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8	
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,8	72,1	72,1	72,1	72,8	72,2	72,1	-	72,8	71,9	71,7	71,4	
Численность безработных в % к соответствующему периоду предыдущего года	-22,8	-28,2	-17,6	-20,8	-22,9	-25,1	-24,1	-27,8	-23,8	-18,8	-29,2	-29,7	-18,7	21,4	
млн чел.	3,1	3,8	3,8	2,9	3,8	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2	
млн чел. (SA)	3,1	3,6	3,8	3,8	3,8	3,1	3,8	3,8	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1	
Процент занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	88,1	88,1	88,1	88,1	88,1	88,8	88,8	88,1	88,8	-	88,8	88,5	88,3	88,8	
Процент безработицы в % к рабочей силе (SA)	4,1	4,8	3,9	3,9	4,8	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6	
млн чел.	4,1	4,8	4,8	4,8	4,8	4,1	4,1	4,8	4,2	-	4,3	4,5	5,8	5,5	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Служба Мониторинга экономики России²Данные за январь-май 2022 г.

Рис. 4. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 5.

в % к соответ. периоду предыдущего года	янв. 22	фев. 22	мар. 22	апр. 22	май 22	июн. 22	июл. 22	авг. 22	сент. 22	окт. 22	нояб. 22	дек. 22	январь 23	февраль 23	март 23
Промышленное производство	2,0	-1,7	-1,8	-1,7	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,6	9,6	-1,4	
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,0	2,1	-8,8	-1,6	8,5	7,8	8,7	1,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0	
добыча угля	-1,9	-3,6	0,0	-4,0	-6,5	-0,3	-4,7	1,6	2,7	7,8	8,8	5,1	1,2	8,3	
добыча сырой нефти и природного газа	2,6	-2,1	0,3	-3,0	-3,6	7,4	7,0	2,9	7,4	2,7	5,4	7,8	1,4	-9,4	
добыча металлических руд	-1,3	-0,2	-4,3	-3,6	-1,5	0,7	-1,0	1,2	3,2	9,0	2,2	1,6	-0,4	-4,1	
добыча прочих полезных ископаемых	6,9	9,8	20,1	0,5	8,0	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	-13,9	55,8	2,3	
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	14,2	9,2	8,3	12,3	7,1	20,0	15,7	19,0	27	17,6	29,4	19,3	12,3	-4,2	
Обрабатывающее производство	8,7	-3,3	-4,8	-3,2	-1,1	6,1	-0,3	8,9	10,1	5,0	5,1	3,6	10,3	8,7	
показатель промышленности	1,8	-0,3	0,0	0,1	-0,9	4,1	1,9	4,5	8,3	3,0	6,3	4,9	3,5	0,6	
в т.ч.															
пищевые продукты	1,4	-0,4	1,0	-0,2	-1,0	3,2	1,1	3,9	5,0	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7	
напитки	9,4	7,0	3,1	8,0	10,6	12,5	11,7	9,8	16,0	8,6	13,5	11,7	2,6	6,8	
текстильное изделие	-16,4	-24,4	-32,3	-22,7	-18,5	-6,0	-19,3	-9,9	-3,1	1,9	-0,7	-1,1	2,6	7,0	
легкая промышленность	-2,5	-6,9	-6,4	-4,4	-3,6	1,2	0,9	-3,5	4,0	6,0	2,2	1,1	-10,3	4,9	
в т.ч.															
текстильные изделия	-3,9	-6,4	-7,9	-4,8	-6,5	-1,4	-4,4	-4,2	3,7	7,5	2,2	2,8	15,8	11,7	
одежда	-3,0	-7,0	-5,1	-6,2	-6,4	1,9	0,6	-3,1	3,2	3,0	-0,4	-3,2	10,3	1,8	
украшения и изделия из них	1,2	-1,8	-5,7	1,6	-4,8	4,5	2,9	5,4	5,9	15,4	10,0	9,8	32,7	-3,0	
агропродовольственный комплекс	1,6	-3,3	-5,4	-4,4	0,1	7,0	2,6	8,5	10,7	8,7	9,3	8,8	14,9	2,3	
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,3	-9,9	-14,6	-10,7	-1,9	3,8	-0,2	7,3	8,0	7,9	4,8	5,5	19,6	3,8	
бумага и бумажные изделия	1,0	-2,9	-1,2	-4,4	-3,9	6,6	0,4	6,1	12,9	9,2	-0,5	6,6	13,8	3,6	
деятельность литейно-механическая и котлованная на транспорте и машиностроении	14,6	12,0	6,3	12,7	21,3	18,5	13,0	13,1	18,6	8,1	-17,2	18,8	8,5	-8,8	
производство кокша и нефтепродуктов	-1,2	-6,3	-0,5	-5,5	-10,0	3,0	-5,2	5,8	6,2	3,6	8,7	5,1	8,5	-8,8	

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь 23	февраль 23	март 23	апрель 23	май 23	июнь 23	июль 23	август 23	сентябрь 23	октябрь 23	ноябрь 23	декабрь 23	январь 24	февраль 24	март 24
химический комплекс	3,0	-1,3	-3,6	-1,4	6,2	7,5	7,5	10,8	4,8	7,1	5,1	-4,0	9,1	10,9	
в т.ч.															
химические средства и химические продукты	-1,6	-8,3	-2,7	-1,1	-8,1	3,4	-3,6	7,8	3,6	8,0	5,1	-4,3	8,9	6,7	
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	20,5	25,9	16,5	20,4	31,9	27,0	46,8	27,7	6,8	11,3	3,5	3,4	-0,1	30,4	
различные и пластмассовые изделия	1,6	-3,7	-3,8	-4,4	-3,9	7,6	5,4	10,0	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9	
производство прочих неметаллической минеральной продукции	7,0	3,3	2,3	3,6	4,8	12,3	8,2	15,4	13,3	7,5	3,7	9,1	13,8	19,3	
металлургический комплекс	0,7	-3,8	-6,0	-4,3	3,6	6,0	1,3	3,3	17,8	2,0	3,3	1,1	8,3	-4,3	
в т.ч.															
металлургия	0,5	-2,3	-6,4	-2,3	2,9	3,2	2,1	4,9	3,9	1,6	4,2	1,7	2,1	-2,6	
литейные металлургические изделия	1,3	-8,1	-16,9	-10,5	3,9	14,7	-1,1	1,2	80,8	3,4	0,4	-0,6	27,2	-8,5	
машиностроительный комплекс	-3,3	-9,9	-12,2	-8,5	-8,5	3,1	-7,6	8,8	15,8	9,7	4,7	3,0	26,1	12,7	
в т.ч.															
машины, электроника, оптика	11,8	11,3	-11,0	36,3	20,3	12,2	14,5	5,8	16,3	7,9	11,4	-6,4	21,3	7,4	
электротехническое оборудование	-4,1	-7,4	-2,0	-12,7	-8,2	-8,6	-11,0	1,3	13,8	8,3	5,5	0,6	14,0	6,7	
машины и оборудование, не входящие в другие группы	10,3	3,6	-2,0	6,3	12,6	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,9	16,0	18,3	2,7	
автоматизированные, приборы и измерительные	-38,9	-63,1	-61,2	-66,0	-61,5	-14,9	-45,5	2,2	15,7	13,3	-7,5	0,3	72,3	15,3	
прочие машиностроительные изделия и оборудование	-2,3	-2,8	5,2	-8,6	-8,6	-1,6	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,8	19,2	22,2	
прочие производства	2,9	1,4	0,6	6,5	2,9	4,5	-2,5	7,3	13,9	2,2	-4,3	-1,6	16,9	4,3	
в т.ч.															
металлы	4,9	1,2	-7,0	4,1	8,8	8,6	5,7	16,6	3,3	14,1	-2,5	6,1	48,7	31,3	
прочие литейные изделия	3,0	-1,1	4,3	-1,4	-1,4	5,1	7,6	5,9	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7	
металлы и металлургические изделия	2,3	1,6	1,7	6,6	2,7	2,9	-5,3	3,5	10,9	-0,7	-0,9	-3,1	10,2	0,2	
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	2,0	-6,2	4,0	1,0	-6,2	1,9	-4,2	2,0	8,6	4,8	7,6	7,9	6,3	
водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,8	-8,8	-14,2	-4,4	-8,0	4,9	7,2	8,9	5,4	16,3	9,0	11,7	29,5	12,6	

Источник: Расчеты Илона Инвестментс Россия.

Рис. 5. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 6.

	июл22	июл22	авг22	сеп22	окт22	ноя22	дек22	яно23	2021	янв21	фев21	мар21	апр21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	68,1	78,2	71,2	87,2	89,0
Курс доллара (в среднем за период)	69,6	67,2	64,6	77,9	84,7	103,7	77,3	70,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	9,5	9,5	11,0	14,0	20,5	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,75	8,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (ставка 1 год)			12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам			8,2	7,1	8,0	8,1	8,1	7,9	7,9	7,7	7,1	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (ставка 1 год)			8,2	9,3	8,5	9,3	8,3	7,7	6,3	6,7	6,8	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % от совокупного валового продукта)													
Кредит экономике	12,0	10,3	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,3	12,9	15,5	14,1	12,3	11,4
Кредиты организации	10,6	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты	20,1	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	27,3	27,2	22,4
Потребительские кредиты	9,4	7,1	1,1	12,0	18,3	15,5	20,0	19,8	14,3	18,9	17,0	13,8	7,3
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % от)	-63,7	-63,8	-67,7	-70,6	13,8	4,3	19,1	25,9	28,1	3,9	3,6	199,5	43,2

Рис. 6. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
<https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь – май 2022 года (по состоянию на дату оценки данные за июнь 2022 г. официально не опубликованы)

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в январе - мае 2022 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 15.

Таблица 15.

Основные экономические и социальные показатели					
I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ					
	Май 2022г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-май 2022г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно январь-май 2021г. в % к январю-маю 2020г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		100,7		104,6	93,7
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	31562,2	106,2	155975,3	108,5	85,4
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	20689	56,6	299178	134,0	125,1
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	164,8	94,7	940,9	90,0	87,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	41157,2	91,7	208220,5	96,7	105,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	12631,7	107,9	63130,1	108,6	118,2 ³⁾
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		111,0		108,8	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		105,9		141,2	166,0
Индекс цен производителей на сельскохозяйственную продукцию, реализованную сельскохозяйственными организациями, на конец периода		116,7		116,0	103,2
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		111,3		110,1	106,0
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		98,9		102,5	99,4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾					
номинальная, рублей	91521	112,3	88036	111,2	104,7
реальная		100,7		102,7	100,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	4,1	34,2			
¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ²⁾ Абсолютные показатели за апрель, январь-апрель 2022г., относительные – в % к апрелю, январю-апрелю 2021г. и январю-апрелю 2020г. ³⁾ Уточнено на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов					

Источник: 1. <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712> (Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-мае 2022 года).

3. Итоги социально-экономического развития г. Ханты-Мансийска за январь – март 2022 года (по состоянию на дату оценки данные за II квартал 2022 г. официально не опубликованы)

За январь-март 2022 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Ситуация реального сектора экономики города выглядит следующим образом.

1. Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-февраль 2022 года составляет 5 903,4 млн. руб. или 129,6% к соответствующему периоду 2021 года (4 555,3 млн. руб.).

Доля предприятий в промышленном производстве, занимающихся обеспечением электрической

энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений – 59,8%.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-март 2022 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 737,3 тонны;
- кондитерские изделия – 35,5 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 55,6 тонны;
- производство питьевой воды – 548,7 тыс. полулитров.

2. Сельское хозяйство

За январь-март 2022 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 6 306 тыс. рублей или 146,4% к соответствующему периоду 2021 года (соответствующий период 2021 года – 4 308,7 тыс. рублей).

По оценке объемов производства продукции животноводства за январь-март 2022 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 21,7 тонны молока (соответствующий период 2021 года – 21,8 тонны), что в действующих ценах составляет 1 732,8 тыс. руб. (соответствующий период 2021 года – 1 744,0 тыс. руб.);
- 10,3 тонны мяса в живом весе (соответствующий период 2021 года – 10,3 тонны), что в действующих ценах составляет 4 308,7 тыс. рублей (соответствующий период 2021 года – 2 478,2 тыс. рублей.).

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за январь-март 2022 года составляет 0,1 тонны.

3. Ввод жилья

За январь-март 2022 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 12 404,2 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 12 687,7 кв. м.), из них многоквартирные жилые дома – 7 739,2 кв. м (соответствующий период 2021 года – 7 288,0 кв. м), индивидуальное жилищное строительство – 4 665,0 кв. м (соответствующий период 2021 года – 5 399,7 кв. м).

4. Малое предпринимательство

На 01.04.2022 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 3 833 единицы (соответствующий период 2021 года – 3 734 единицы), в том числе:

- 1 350 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 483 – индивидуальных предпринимателей.

5. Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.04.2022 года функционирует 421 объект розничной торговли: 12 торговых домов, 364 магазина, 44 объекта мелкорозничной торговой сети, универсальный розничный рынок.

По состоянию на 01.04.2022 года услуги общественного питания в городе предоставляют 176 предприятий общественного питания на 8 299 посадочных места, в том числе 147 предприятий общедоступной сети на 5 606 посадочных мест.

По состоянию на 01.04.2022 года на территории города функционирует 321 объект бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.04.2022 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 34 предприятия различных форм собственности (соответствующий период 2021 года – 31), из них:

3 муниципальных предприятия – МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Водоканал», МП «Жилищно-коммунальное управление»;

31 частное предприятие, в том числе: 1 предприятие в форме открытого акционерного общества со 100% долей муниципалитета в уставном капитале (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийские городские электрические сети», 5 товариществ собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.04.2022 года составляет 2 711,4 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-март 2022 года составляет 97,6%, что соответствует показателю прошлого года.

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

7. Исполнение бюджета города

Бюджет города за январь-март 2022 года исполнен по доходам в размере 2 062,1 млн. рублей или 98,9% к соответствующему периоду 2021 года (2 085,5 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-март 2022 года составляет 2 165 402,3 тыс. рублей или 19,1% от годового плана, в том числе:

- 1 159 810,6 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 22,7% от годового плана;
- 978 907,4 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 16,3% от годового плана;
- 26 684,3 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 13,8% от годового плана.

8. Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.04.2022 составляет 153 человека.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,23% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,31 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.04.2022 составляет 68029 человек (соответствующий период 2021 года – 63969 человек).

9. Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.02.2022 составляет 106430 человек или 103,2% к соответствующему периоду 2021 года (103172 человека).

Среднегодовая численность населения составляет 106213 человек или 103,0% к соответствующему периоду 2021 года (103145 человек).

10. Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.04.2022:

- денежные доходы на душу населения составляют 58 277,9 руб. или 105,0% (соответствующий период 2021 года – 55 512,6 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 24 576,55 руб.,
- с учетом дополнительных выплат – 25 525,95 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2022 год – 14 606 руб.;
- среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.03.2022 составляет 93 870,1 руб., или 104,6% к соответствующему периоду 2021 года – 89 767,8 руб.

Источник: 1. <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itoqi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2022-god/>
(<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Kраткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-март%202022%20года.docx>)

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

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

а также данных информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

- Knight Frank;
- GVA Sawye;
- Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobylo;
- 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).

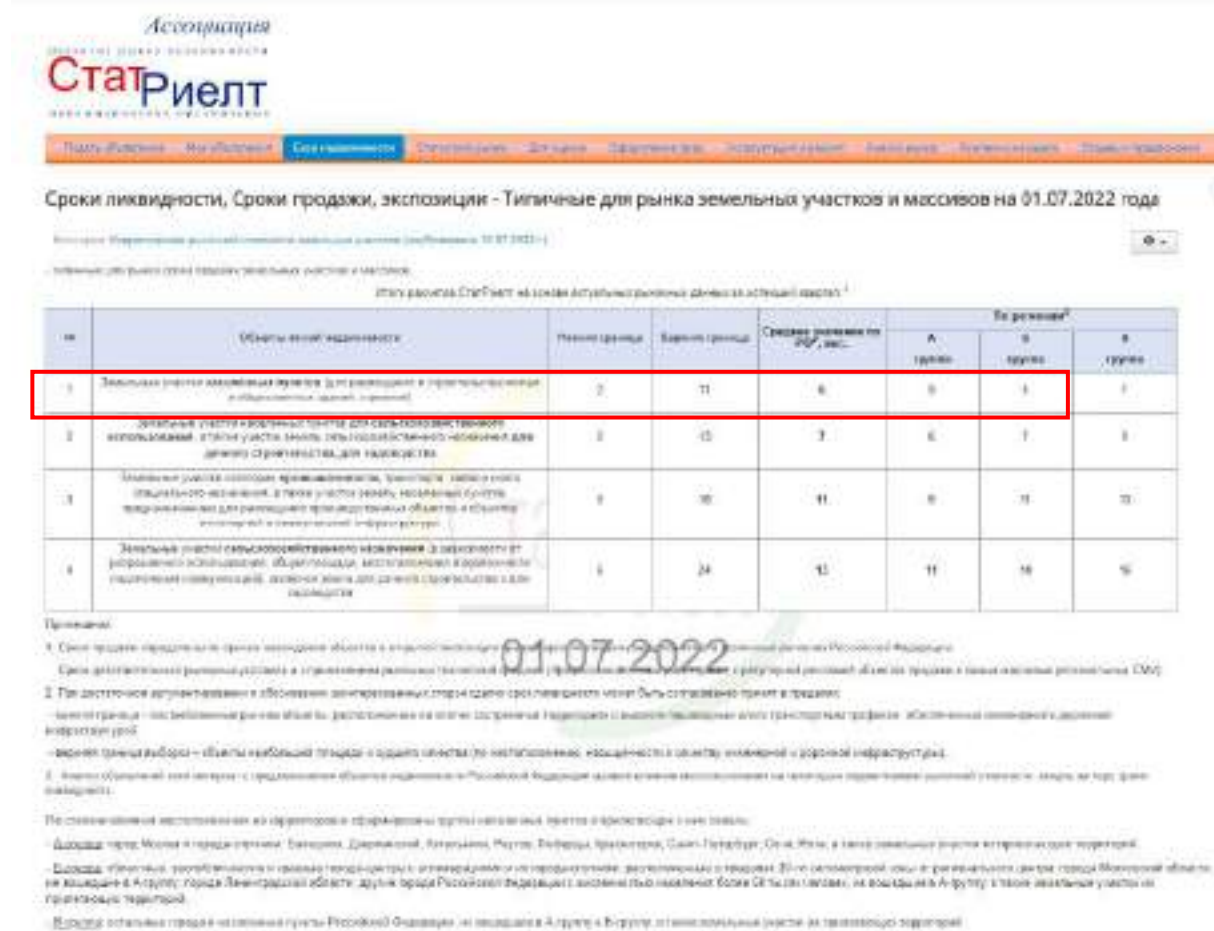
Таким образом, провести анализ динамики изменения цен в ретроспективный период, а соответственно и тенденций, наметившихся в период, предшествующий дате оценки на рынке земельных участков в г. Ханты-Мансийск не представляется возможным.

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

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.

Также оценщиком не выявлены предложения на продажу (оферты) объектов недвижимости незавершенным строительством, аналогичных оцениваемому объекту (блок 2).

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены на рис. 7.



Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2904-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2022-goda>

Рис. 6. Срок экспозиции для земельных участков

Таким образом, так как объект оценки относится к Б группе (областные центры), срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемому объекту, составляет около 6 мес.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка,

² <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20июль.pdf>

магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой

перспективной страной.

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. В 2022 году налицо негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, снижении реальных доходов населения.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживаемой денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдержало инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.);
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%);
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.), ипотечных сделок – 862 тыс. (+2,3% г/г), сделок купли-продажи – 941 тыс. (+15% г/г).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие

перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Источник: 1. <https://statref.ru/downloads/Анализ%202022%20июль.pdf>

6. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета.

Источник: 1. <https://www.kommersant.ru/doc/4275910>

По данным Росстата, в январе 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% против 8,4% по итогам декабря 2021 года. Это значение - рекордное за последние шесть лет с учетом того, что цель ЦБ по темпам роста цен - 4%. Сильнее всего в начале 2022 года подорожали продовольственные товары - на 11%. По состоянию на 4 февраля годовая инфляция достигла 8,8%.

Среди препятствий для замедления инфляции - нормализация производственных и логистических цепочек, дефицит трудовых ресурсов, а также структурные изменения на рынке труда в результате влияния пандемии.

Кроме того, усилились краткосрочные проинфляционные риски, связанные с волатильностью на глобальных финансовых рынках, в том числе под влиянием различных геополитических событий.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

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. 16.

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 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.

Для объекта незавершенного строительства

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.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемого недвижимого имущества. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершённые строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится объект (объекты) оценки, представлено в табл. 17.

Таблица 17.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта недвижимости

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Объект незавершенного строительства

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 17 показателей, был проведен анализ рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемым объектом недвижимости. В результате анализа рынка оценщик пришел к выводу об отсутствии на рынке предложений по аналогичному недвижимому имуществу – объекты коммерческой недвижимости, в частности фитнес-центры с сауной и апартаментами, незавершенных строительством.

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. 18 – 25. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 18.

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	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
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 19.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Пермомайский, д. 19
Объект анализа 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, д. 20
Объект анализа 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чкалова
Объект анализа 4	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. 8 Марта, д. 14
Объект анализа 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Центральный район, пер. Единства
Объект анализа 6	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Центральный район
Объект анализа 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса
Объект анализа 8	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111
Объект анализа 9	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина
Объект анализа 10	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина
Объект анализа 11	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, д. 36

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

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 21.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект анализа 1	527,0	электричество, водопровод, септик	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 2	1 080,0	электричество	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 3	730,0	электричество	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 4	670,0	электричество	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 5	550,0	электричество, водопровод, канализация, газ	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 6	1 200,0	электричество	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект анализа 7	550,0	электричество	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 8	750,0	электричество	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 9	450,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 10	900,0	электричество	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная
Объект анализа 11	630,0	электричество	ровный (без существенных перепадов высот)	относительно правильная

* - наличие коммуникаций уточнялось по телефонам, указанным в текстах объявлений.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

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 Оценщика

Таблица 23.

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 24.

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	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 3	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 4	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 5	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 6	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 7	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 8	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 9	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 10	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор)), капитальный гараж
Объект анализа 11	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	4 400 000	8 349
Объект анализа 2	7 500 000	6 944
Объект анализа 3	5 500 000	7 534
Объект анализа 4	4 900 000	7 313
Объект анализа 5	4 200 000	7 636
Объект анализа 6	6 000 000	5 000
Объект анализа 7	4 100 000	7 455
Объект анализа 8	6 450 000	8 600
Объект анализа 9	4 000 000	8 889
Объект анализа 10	10 000 000	11 111
Объект анализа 11	5 500 000	8 730
	мин	5 000
	макс	11 111
	среднее	7 960
	медиана	7 636
	стандартное отклонение	1 507

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 25, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 5 000 руб./кв. м до 11 111 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

Для объекта незавершенного строительства

Анализ источников информации и интернет-ресурсов организаций, занимающихся реализацией коммерческих объектов, не выявил предложений к продаже коммерческой недвижимости, сходной по степени готовности с оцениваемым объектом недвижимости (объект незавершенного строительства), в районе расположения оцениваемого объекта недвижимости.

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

Для земельного участка

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 «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. 26).

Таблица 26.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели

требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для обслуживания многоквартирного жилого дома	индивидуальное жилищное строительство	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.
Местоположение:					
- адрес объекта	г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 3	представлен в табл. 19	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				невозможно	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	1 796 +/-9	от 450,0 до 1 200,0	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 (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	представлено в табл. 21	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	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	правильная трапецевидная	относительно правильная	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 27, показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- вид разрешенного использования;
- 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.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

9.1. Элемент ограничения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приводятся коэффициенты, поступающие на результаты экспертного анализа.

Изучены и скорректированы, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной стоимости земельных участков в зависимости от передаваемых прав, средние значения и диапазоны значений

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диапазон значений
Земельные участки под административные нужды		
Отношение удельной цены земельного участка в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,30	0,04 - 0,37
Отношение удельной цены земельного участка в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,70	0,73 - 0,77
Земельные участки под рекреационные нужды, в том числе:		
Отношение удельной цены земельного участка в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,37	0,03 - 0,80
Отношение удельной цены земельного участка в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75 - 0,79

Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

Таблица 10. Продолжение

Земельные участки под объекты производственного назначения			
Отношение удельной цены земельного участка в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,36	0,03 - 0,37	0,37
Отношение удельной цены земельного участка в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 - 0,78	0,76
Земельные участки под объекты жилищно-коммунального назначения			
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,36	0,03 - 0,37	0,36
Отношение удельной цены земельного участка в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75 - 0,78	0,76
Земельные участки под ИОС			
Отношение удельной цены земельного участка в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,37	0,03 - 0,80	0,36
Отношение удельной цены земельного участка в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75 - 0,80	0,80
Земельные участки под объекты промышленности			
Отношение удельной цены земельного участка в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,36	0,04 - 0,37	0,37
Отношение удельной цены земельного участка в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,73 - 0,78	0,76

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Справочник параметров недвижимости 3612. Земельные участки. Часть 8. Земельные участки по состоянию на 2021 г.

Значения скидок на торг на активном рынке

73.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилищную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Распределительный интервал

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Распределительный интервал
Цены предложения объектов		
Земельные участки под жилищную застройку	11,7%	10,0% - 12,0%
Земельные участки под строительство объектов торгового назначения	10,0%	8,0% - 10,0%
Земельные участки под строительство объектов производственного назначения	14,4%	13,0% - 15,0%
Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)	9,8%	8,8% - 11,0%
Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)	8,8%	7,8% - 9,7%
Земельные участки под объекты размещения	12,0%	11,0% - 14,0%
Земельные участки под объекты размещения (объекты размещения)	11,0%	10,0% - 12,0%

Справочник параметров недвижимости 3612. Земельные участки. Часть 8. Земельные участки по состоянию на 2021 г.

Таблица 108. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Распределительный интервал

№	Категория города	Среднее значение	Распределительный интервал
1	Москва	нд	нд
2	Санкт-Петербург	нд	нд
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	4,0% - 16,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	нд	нд
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,0%	4,7% - 10,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,0%	4,9% - 10,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,4%	7,4% - 10,5%

Справочник параметров недвижимости 3612. Земельные участки. Часть 8. Земельные участки по состоянию на 2021 г.

Таблица 110. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Распределительный интервал

№	Категория города	Среднее значение	Распределительный интервал
1	Москва	нд	нд
2	Санкт-Петербург	нд	нд
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,0%	2,0% - 14,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	нд	нд
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,7%	4,0% - 10,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	нд	нд
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	8,6% - 10,0%

Справочник параметров недвижимости 3612. Земельные участки. Часть 8. Земельные участки по состоянию на 2021 г.

Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилищную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Распределительный интервал

Таблица 107. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилищную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Распределительный интервал

№	Категория города	Среднее значение	Распределительный интервал
1	Москва	нд	нд
2	Санкт-Петербург	нд	нд
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,4%	5,0% - 17,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	нд	нд
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,2%	6,2% - 16,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,2%	6,0% - 13,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,1%	6,0% - 15,6%

Справочник параметров недвижимости 3612. Земельные участки. Часть 8. Земельные участки по состоянию на 2021 г.

Таблица 109. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Распределительный интервал

№	Категория города	Среднее значение	Распределительный интервал
1	Москва	нд	нд
2	Санкт-Петербург	нд	нд
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,0%	2,0% - 25,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	нд	нд
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	8,0% - 18,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	нд	нд
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	12,0% - 17,0%

Справочник параметров недвижимости 3612. Земельные участки. Часть 8. Земельные участки по состоянию на 2021 г.

Таблица 111. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Распределительный интервал

№	Категория города	Среднее значение	Распределительный интервал
1	Москва	нд	нд
2	Санкт-Петербург	нд	нд
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,2%	3,0% - 14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	нд	нд
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,2%	4,0% - 12,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,0%	нд
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	6,1% - 10,0%

Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
сервис по состоянию на 2021 г.)

Таблица 112. Значения скидок на торгах активном рынке (Земельные участки под объекты расширения) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

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

Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
сервис по состоянию на 2021 г.)

Таблица 113. Значения скидок на торгах активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты предпринимательской деятельности) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	6,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	7,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,9%	4,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,9%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
сервис по состоянию на 2021 г.)

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков
Значения скидок на торгах активном рынке
усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидок на торгах активном рынке (Земельные участки под индивидуальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены привлекательных объектов		
Земельный участок под индивидуальную застройку	12,0%	10,9%
Земельный участок под многоэтажную застройку (офисы и торговые)	6,7%	8,8%
Земельный участок сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%
Земельный участок под жилищную застройку (МЖС)	9,7%	8,3%
Земельный участок под жилищную застройку (ИЖС)	9,3%	9,5%
Земельный участок под объекты размещения	10,0%	12,6%
Земельный участок под объекты размещения (объекты размещения)	11,4%	10,2%

Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
сервис по состоянию на 2021 г.)

Таблица 117. Значения скидок на торгах активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты предпринимательской деятельности) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,7%	7,9%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5%
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	6,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,0%	6,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,8%	8,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,6%	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,4%	4,8%

Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
сервис по состоянию на 2021 г.)

Таблица 118. Значения скидок на торгах активном рынке (Земельные участки под сельскохозяйственную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,6%	6,7%
2	Санкт-Петербург	10,6%	7,6%
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,0%	10,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,8%	6,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	9,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,2%	9,7%

Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Общие сведения (состояние на 2021 г.)

Таблица 119. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективные мнения сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,7%	7,0% - 15,9%
2	Санкт-Петербург	8,7%	1,7% - 21,7%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,7%	7,0% - 14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,0%	0,0% - 10,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,0%	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	7,1% - 15,1%

Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Общие сведения (состояние на 2021 г.)

Таблица 121. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации усредненные по городам России. Коллективные мнения сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,5%	8,7% - 18,3%
2	Санкт-Петербург	10,7%	8,0% - 14,4%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,0%	10,5% - 18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,0%	0,0% - 10,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	30,0%	0,0% - 10,0%

Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 3. Общие сведения (состояние на 2021 г.)

Таблица 120. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективные мнения сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,2%	8,0% - 15,9%
2	Санкт-Петербург	6,2%	3,0% - 12,9%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,0%	0,0% - 13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,0%	0,0% - 11,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	7,0% - 14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	30,0%	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,0%	0,0% - 14,0%

Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 3. Общие сведения (состояние на 2021 г.)

Таблица 122. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты предпринимательского сервиса)) усредненные по городам России. Коллективные мнения сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,0%	8,7% - 18,3%
2	Санкт-Петербург	8,0%	4,0% - 12,1%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	0,0% - 16,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,0%	0,0% - 10,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	7,2% - 15,2%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

2.4.2. Исследования представлены на аналитическом портале www.statirelt.ru (см. табл. 31).

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков



2.4.3. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в мае 2022 г.	4-6% (5%)	5-9% (7%)	5-7% (6%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	7-9% (8%)	9-12% (10,5%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в мае 2022 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-9% (8,5%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	8-11% (9,5%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа



СРД-36, май 2022 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям рекламных фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Восстановительная
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Барнаул:	2-3 (1,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-8 (6,5)	1-10 (9)	7-18 (15)
Иркутск:	3-4 (3)	3-8 (5,5)	3-5 (4)	4-9 (6,5)	3-5 (4)	3-8 (7,5)	4-6 (5)	1-10 (9)	9-11 (10)
Краснояр:	3-4 (3)	4-8 (5)	3-4 (2,5)	5-6 (7,5)	3-6 (4,5)	3-10 (5)	4-6 (5)	1-10 (9)	9-11 (10)
Москва:	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-8 (8,5)	4-5 (5)	8-10 (9)	4-7 (7,5)	1-11 (9,5)	8-12 (10)
Новосибирск:	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	1-4 (7)	4-6 (5)	7-12 (8,5)	4-6 (5)	1-10 (9)	8-20 (9)
Ростов-на-Дону:	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	3-10 (9,5)	3-7 (5)	3-10 (9)	3-7 (6)	1-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург:	2-4 (3)	3-8 (5)	4-7 (5,5)	4-10 (9)	3-5 (4)	3-10 (9)	3-8 (7)	1-11 (10)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2022 г.	3,3	5,4	4,6	7,7	4,6	8,1	5,7	9,4	9,7
Средние города									
Владивосток:	2-4 (3)	7-9 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7,5)	3-8 (5,5)	1-10 (9)	8-12 (10)
Омск:	2-4 (3)	3-8 (5,5)	4-5 (5,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	3-10 (9)	3-8 (6,5)	1-11 (10,5)	9-11 (10)
Самара:	3-5 (4)	7-10 (8,5)	-	6-8 (7,5)	-	7-10 (8,5)	-	1-11 (10)	10-12 (11)
Саратов:	2-3 (3)	3-8 (5,5)	4-5 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7,5)	3-8 (5,5)	1-11 (10)	8-11 (9,5)
Тамбов:	3-4 (4)	3-8 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	3-10 (9)	3-7 (6)	1-11 (10,5)	10-12 (11)
Тюль:	3-7 (4)	4-8 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	3-10 (9)	3-8 (7)	1-11 (10)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в мае 2022 г.	3,5	6,6	4,8	8,1	4,8	8,4	5,8	10,8	10,4
Маленькие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	4-6 (5)	3-9 (7)	5-7 (6)	8-10 (9,5)	6-8 (7)	8-11 (10)	3-8 (6)	1-11 (10,5)	9-12 (10,5)

Примечание. В скобках указаны средние значения.
По данным исследования рынка жилья ТНЖ «Империум»: анализ арендных цен по городам и типам недвижимости за последние 12 месяцев.

Примечание: В скобках указаны средние значения.

По данным исследований рынка жилой РФ.

По данным исследований рынка коммерческой недвижимости.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источники: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

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 в случае отличия вида разрешенного использования оцениваемого земельного участка от вида разрешенного использования участка-аналога учитывался данный фактор.

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, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные

характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

Средние значения коэффициентов 2022. Значения участков "Число 1. Территориально-функциональный и корректирующий коэффициенты на локальное местоположение. Данные приведены по состоянию на 2022 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Областной центр	1.00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.79 0.83
Районы с развитой промышленностью	0.78	0.68 0.75
Районы сельскохозяйственных районов	0.61	0.58 0.64
Прочие населенные пункты	0.50	0.47 0.53
Под жилищную застройку		
Областной центр	1.00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.78 0.82
Районы с развитой промышленностью	0.71	0.69 0.74
Районы сельскохозяйственных районов	0.68	0.55 0.62
Прочие населенные пункты	0.49	0.45 0.55

Средние значения коэффициентов 2022. Значения участков "Число 1. Территориально-функциональный и корректирующий коэффициенты на локальное местоположение. Данные приведены по состоянию на 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 14. Матрица. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районы с развитой промышленностью	Районы сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект-аналог	Под индустриальную застройку					
	Областной центр	1.00	1.03	1.30	1.86	2.08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	1.00	1.12	1.30	1.22
	Районы с развитой промышленностью	0.72	0.89	1.00	1.10	1.44
	Районы сельскохозяйственных районов	0.61	0.75	0.85	1.00	1.20
	Прочие населенные пункты	0.58	0.62	0.70	0.80	1.08

Таблица 12. Отношение.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под жилищную застройку		
Областной центр	1.00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.77 0.83
Районы с развитой промышленностью	0.71	0.68 0.73
Районы сельскохозяйственных районов	0.62	0.58 0.65
Прочие населенные пункты	0.50	0.47 0.54
Под объекты размещения		
Областной центр	1.00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.77 0.83
Районы с развитой промышленностью	0.70	0.68 0.73
Районы сельскохозяйственных районов	0.59	0.55 0.63
Прочие населенные пункты	0.51	0.48 0.54

Средние значения коэффициентов 2022. Значения участков "Число 1. Территориально-функциональный и корректирующий коэффициенты на локальное местоположение. Данные приведены по состоянию на 2022 г.

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилищную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районы с развитой промышленностью	Районы сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект-аналог	Под жилищную застройку					
	Областной центр	1.00	1.34	1.11	1.71	2.08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	1.00	1.10	1.58	1.67
	Районы с развитой промышленностью	0.71	0.89	1.00	1.22	1.48
	Районы сельскохозяйственных районов	0.68	0.73	0.82	1.00	1.21
	Прочие населенные пункты	0.48	0.60	0.68	0.69	1.00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород (по состоянию на 2022).

Таблица 16. Матрица. Отношение цен земельных участков под застройку и/или аренду по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Под застройку и/или аренду	Областной центр	Областные центры				
		Областной центр	Населенные пункты в границах городских округов	Развитие и развитие промышленности	Развитие и развитие промышленности	Прочие населенные пункты
Областные центры	Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,63	1,88
	Населенные пункты в границах городских округов	0,80	1,00	1,13	1,30	1,58
	Развитие и развитие промышленности	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
	Развитие и развитие промышленности	0,60	0,77	0,87	1,00	1,20
	Прочие населенные пункты	0,40	0,50	0,71	0,82	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород (по состоянию на 2022).

Таблица 17. Матрица. Отношение цен земельных участков под объекты рекреации по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Под объекты рекреации	Областной центр	Областные центры				
		Областной центр	Населенные пункты в границах городских округов	Развитие и развитие промышленности	Развитие и развитие промышленности	Прочие населенные пункты
Областные центры	Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,63	1,88
	Населенные пункты в границах городских округов	0,80	1,00	1,15	1,32	1,58
	Развитие и развитие промышленности	0,70	0,87	1,00	1,17	1,38
	Развитие и развитие промышленности	0,60	0,74	0,85	1,00	1,15
	Прочие населенные пункты	0,40	0,54	0,74	0,80	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород (по состоянию на 2022).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 19. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индивидуальную застройку		
Центр города	1,00	
Центры районов активности	0,85	0,84 0,86
Зоны деловых центров	0,80	0,81 0,80
Индивидуальные жилые дома	0,70	0,70 0,74
Многоквартирные жилые дома	0,70	0,74 0,77
Средняя городская прописка	0,71	0,69 0,77
Под многоквартирную застройку		
Центр города	1,00	
Центры районов активности	0,85	0,86 0,89
Зоны деловых центров	0,77	0,75 0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67 0,70
Многоквартирные жилые дома	0,75	0,74 0,78
Средняя городская прописка	0,64	0,62 0,67
Под жилую застройку		
Центр города	1,00	
Центры районов активности	0,85	0,86 0,88
Зоны деловых центров	0,75	0,73 0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71 0,77
Многоквартирные жилые дома	0,76	0,73 0,80
Средняя городская прописка	0,65	0,63 0,68

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород (по состоянию на 2022).

Матрица коэффициентов

Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Под индивидуальную застройку	Центр города	Областные центры				
		Центры районов активности	Зоны деловых центров	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирные жилые дома	Средняя городская прописка
Областные центры	Центр города	1,00	1,18	1,20	1,38	1,33
	Центры районов активности	0,85	1,00	1,02	1,18	1,17
	Зоны деловых центров	0,80	0,98	1,00	1,15	1,10
	Индивидуальные жилые дома	0,70	0,85	0,87	1,00	0,96
	Многоквартирные жилые дома	0,75	0,89	0,91	1,04	1,00
Средняя городская прописка	Средняя городская прописка	0,70	0,86	0,87	1,01	0,98

Таблица 36.

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	0,648	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,569	-0,20	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,545	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,592	-0,29	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,29}$
Категория земельного участка	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,31	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,31}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,32	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,32}$

Подтверждение информации

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (ситуация на 01.07.2022 г.)

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

Использование рыночной стоимости земельных участков для целей оценки производится с учетом поправки, что позволяет с учетом площади объекта оценить стоимость объекта по формуле:

$$K_s = K_{s0} \cdot K_{s1} \cdot K_{s2} \cdot K_{s3} \cdot K_{s4} \cdot K_{s5} \cdot K_{s6} \cdot K_{s7} \cdot K_{s8} \cdot K_{s9} \cdot K_{s10} \cdot K_{s11} \cdot K_{s12} \cdot K_{s13} \cdot K_{s14} \cdot K_{s15} \cdot K_{s16} \cdot K_{s17} \cdot K_{s18} \cdot K_{s19} \cdot K_{s20} \cdot K_{s21} \cdot K_{s22} \cdot K_{s23} \cdot K_{s24} \cdot K_{s25} \cdot K_{s26} \cdot K_{s27} \cdot K_{s28} \cdot K_{s29} \cdot K_{s30} \cdot K_{s31} \cdot K_{s32} \cdot K_{s33} \cdot K_{s34} \cdot K_{s35} \cdot K_{s36} \cdot K_{s37} \cdot K_{s38} \cdot K_{s39} \cdot K_{s40} \cdot K_{s41} \cdot K_{s42} \cdot K_{s43} \cdot K_{s44} \cdot K_{s45} \cdot K_{s46} \cdot K_{s47} \cdot K_{s48} \cdot K_{s49} \cdot K_{s50} \cdot K_{s51} \cdot K_{s52} \cdot K_{s53} \cdot K_{s54} \cdot K_{s55} \cdot K_{s56} \cdot K_{s57} \cdot K_{s58} \cdot K_{s59} \cdot K_{s60} \cdot K_{s61} \cdot K_{s62} \cdot K_{s63} \cdot K_{s64} \cdot K_{s65} \cdot K_{s66} \cdot K_{s67} \cdot K_{s68} \cdot K_{s69} \cdot K_{s70} \cdot K_{s71} \cdot K_{s72} \cdot K_{s73} \cdot K_{s74} \cdot K_{s75} \cdot K_{s76} \cdot K_{s77} \cdot K_{s78} \cdot K_{s79} \cdot K_{s80} \cdot K_{s81} \cdot K_{s82} \cdot K_{s83} \cdot K_{s84} \cdot K_{s85} \cdot K_{s86} \cdot K_{s87} \cdot K_{s88} \cdot K_{s89} \cdot K_{s90} \cdot K_{s91} \cdot K_{s92} \cdot K_{s93} \cdot K_{s94} \cdot K_{s95} \cdot K_{s96} \cdot K_{s97} \cdot K_{s98} \cdot K_{s99} \cdot K_{s100}$$

где:

- K_{s0} – коэффициент детерминации
- K_{s1} – коэффициент торможения
- K_{s2} – коэффициент детерминации
- K_{s3} – коэффициент торможения
- K_{s4} – коэффициент детерминации
- K_{s5} – коэффициент торможения
- K_{s6} – коэффициент детерминации
- K_{s7} – коэффициент торможения
- K_{s8} – коэффициент детерминации
- K_{s9} – коэффициент торможения
- K_{s10} – коэффициент детерминации
- K_{s11} – коэффициент торможения
- K_{s12} – коэффициент детерминации
- K_{s13} – коэффициент торможения
- K_{s14} – коэффициент детерминации
- K_{s15} – коэффициент торможения
- K_{s16} – коэффициент детерминации
- K_{s17} – коэффициент торможения
- K_{s18} – коэффициент детерминации
- K_{s19} – коэффициент торможения
- K_{s20} – коэффициент детерминации
- K_{s21} – коэффициент торможения
- K_{s22} – коэффициент детерминации
- K_{s23} – коэффициент торможения
- K_{s24} – коэффициент детерминации
- K_{s25} – коэффициент торможения
- K_{s26} – коэффициент детерминации
- K_{s27} – коэффициент торможения
- K_{s28} – коэффициент детерминации
- K_{s29} – коэффициент торможения
- K_{s30} – коэффициент детерминации
- K_{s31} – коэффициент торможения
- K_{s32} – коэффициент детерминации
- K_{s33} – коэффициент торможения
- K_{s34} – коэффициент детерминации
- K_{s35} – коэффициент торможения
- K_{s36} – коэффициент детерминации
- K_{s37} – коэффициент торможения
- K_{s38} – коэффициент детерминации
- K_{s39} – коэффициент торможения
- K_{s40} – коэффициент детерминации
- K_{s41} – коэффициент торможения
- K_{s42} – коэффициент детерминации
- K_{s43} – коэффициент торможения
- K_{s44} – коэффициент детерминации
- K_{s45} – коэффициент торможения
- K_{s46} – коэффициент детерминации
- K_{s47} – коэффициент торможения
- K_{s48} – коэффициент детерминации
- K_{s49} – коэффициент торможения
- K_{s50} – коэффициент детерминации
- K_{s51} – коэффициент торможения
- K_{s52} – коэффициент детерминации
- K_{s53} – коэффициент торможения
- K_{s54} – коэффициент детерминации
- K_{s55} – коэффициент торможения
- K_{s56} – коэффициент детерминации
- K_{s57} – коэффициент торможения
- K_{s58} – коэффициент детерминации
- K_{s59} – коэффициент торможения
- K_{s60} – коэффициент детерминации
- K_{s61} – коэффициент торможения
- K_{s62} – коэффициент детерминации
- K_{s63} – коэффициент торможения
- K_{s64} – коэффициент детерминации
- K_{s65} – коэффициент торможения
- K_{s66} – коэффициент детерминации
- K_{s67} – коэффициент торможения
- K_{s68} – коэффициент детерминации
- K_{s69} – коэффициент торможения
- K_{s70} – коэффициент детерминации
- K_{s71} – коэффициент торможения
- K_{s72} – коэффициент детерминации
- K_{s73} – коэффициент торможения
- K_{s74} – коэффициент детерминации
- K_{s75} – коэффициент торможения
- K_{s76} – коэффициент детерминации
- K_{s77} – коэффициент торможения
- K_{s78} – коэффициент детерминации
- K_{s79} – коэффициент торможения
- K_{s80} – коэффициент детерминации
- K_{s81} – коэффициент торможения
- K_{s82} – коэффициент детерминации
- K_{s83} – коэффициент торможения
- K_{s84} – коэффициент детерминации
- K_{s85} – коэффициент торможения
- K_{s86} – коэффициент детерминации
- K_{s87} – коэффициент торможения
- K_{s88} – коэффициент детерминации
- K_{s89} – коэффициент торможения
- K_{s90} – коэффициент детерминации
- K_{s91} – коэффициент торможения
- K_{s92} – коэффициент детерминации
- K_{s93} – коэффициент торможения
- K_{s94} – коэффициент детерминации
- K_{s95} – коэффициент торможения
- K_{s96} – коэффициент детерминации
- K_{s97} – коэффициент торможения
- K_{s98} – коэффициент детерминации
- K_{s99} – коэффициент торможения
- K_{s100} – коэффициент детерминации

где:

S_o – площадь объекта оценки, кв.м.;

S_a – площадь объекта - аналога, кв.м.

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2895-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnikh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2022-goda>

Наличие коммуникаций

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

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

В табл. 37 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

Copyright Clearance Center, Inc. 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923
01923-1859

Table 59 (continued)

[illegible]

Страница: 22 из 22
 2014-01-01 10:00:00

[illegible]

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved.
Published online 2004 in Wiley InterScience (www.interscience.wiley.com). DOI: 10.1002/anie.200400000

Tafelberg et al. (unpublished)

[illegible]

Copyright Clearance Center, Inc. 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923
www.copyright.com

[illegible]

Участники платят за участие в конкурсе, но не за доставку оборудования на место проведения конкурса, в частности за аренду авто для перевозки оборудования.	0,75	0,20	0,05
---	------	------	------

Корректирован на наличие коммуникации для не
земельных участков, расположенных в Москве и
Московской области

[illegible]

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without permission in writing from John Wiley & Sons, Inc.

Вспомогательными на получение консультаций для ценовых субъектов, расположенных в регионах, городов, поселков являются:

Tableau 6.4

[illegible]

Справочник «Внешний менеджмент-2022. Золотые стандарты». Часть II. Пособие
для руководителей компаний (2021 г.)

Вид энерго-носителя	1. Потребление электрической энергии	2. Потребление тепловой энергии (отопление, горячая вода)	3. Потребление пара	4. Потребление газа	5. Потребление других энерго-носителей
Электроснабжение, кВт	12 470	12 470	12 470	12 470	12 470
Тепло, Гкал	12 470	12 470	12 470	12 470	12 470
Пар, Гкал	12 470	12 470	12 470	12 470	12 470
Газ, куб. м	12 470	12 470	12 470	12 470	12 470
Другие энерго-носители, Гкал	12 470	12 470	12 470	12 470	12 470

2. Исследования представлены на аналитическом портале www.statrelt.ru (см. табл. 38).

Значения поправок – корректировок цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций



Copyright © 2011 John Wiley & Sons, Ltd.

Исторический анализ деятельности различных учреждений за истекший период

№	Экспертные оценки результатов (приведены в % от заданных с. 44, 45 и в скобках даны фактические показатели выполнения задания, данные по результатам выполнения задания в скобках)	Норматив (баллы)	Всего баллов	Среднее значение
1	1) Обеспечение безопасности при проведении работ на объекте только одним видом деятельности.			1,00
2	2) Обеспечение безопасности при проведении работ на объекте только одним видом деятельности.			1,00
3	Обеспечение безопасности при проведении работ на объекте только одним видом деятельности.	1,00	1,00	1,00
4	Обеспечение безопасности при проведении работ на объекте только одним видом деятельности.	1,00	1,00	1,00
5	Обеспечение безопасности при проведении работ на объекте только одним видом деятельности.	1,00	1,00	1,00
6	Обеспечение безопасности при проведении работ на объекте только одним видом деятельности.	1,00	1,00	1,00
7	Обеспечение безопасности при проведении работ на объекте только одним видом деятельности.	1,00	1,00	1,00
8	Обеспечение безопасности при проведении работ на объекте только одним видом деятельности.	1,00	1,00	1,00

References

- [illegible]

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 - 2022. 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, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристика функционального назначения объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилищное строительство		
Основание удельной цены земельных участков под жилищное строительство с учетом рельефа (абсолютность, оптом и т.д.) и удельной цене аналогичных участков с равным сложившимся рельефом	0,70	0,74 0,66
Земельные участки под промышленное строительство		
Основание удельной цены земельных участков под промышленное строительство с учетом рельефа (абсолютность, оптом и т.д.) и удельной цене аналогичных участков с равным сложившимся рельефом	0,94	0,94 1,00
Земельные участки под торговое строительство		
Основание удельной цены земельных участков под торговое строительство с учетом рельефа (абсолютность, оптом и т.д.) и удельной цене аналогичных участков с равным сложившимся рельефом	0,84	0,79 0,89
Земельные участки под объекты рекреации		
Основание удельной цены земельных участков под объекты рекреации с учетом рельефа (абсолютность, оптом и т.д.) и удельной цене аналогичных участков с равным сложившимся рельефом	0,87	0,79 0,95

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристика функционального назначения объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 53

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,88	0,88 1,00

Таблица 54

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,88	0,88 1,00
2	Санкт-Петербург	0,83	0,79 0,88
3	города с населением более 1 млн. чел. Пермь, Москва и т. Санкт-Петербург	0,83	0,83 1,00
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,83	0,79 0,88

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристика функционального назначения объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 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.statrliet.ru (см. табл. 40).

Таблица 40.

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 и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся 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 пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, 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	0,74 0,93	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05 1,19	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12 1,29	1,20

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение



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

Источники. 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2906-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2022 год.

10.9. Элемент сравнения – транспортная доступность (асфальтированные подъездные пути к участку)

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия асфальтового покрытия подъездного пути земельного участка на рыночную стоимость.

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

Таблица 120

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индивидуальную застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под индивидуальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,85	0,80	0,87
Земельные участки под многоквартирную застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под многоквартирную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,80	0,88
Земельные участки под объекты размещения			
Отношение удельной цены земельного участка под объекты размещения к удельной цене аналогичных земельных участков без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,85	0,84	0,85

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2022 год.

Значения корректировок, усредненные по территории России, в границы расширенных интервалов

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индивидуальную застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под индивидуальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,85	0,81	0,88
Земельные участки под многоквартирную застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под многоквартирную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,92
Земельные участки под объекты размещения			
Отношение удельной цены земельного участка под объекты размещения к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,84	0,80	1,03

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2022 год.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
асфальтированные подъездные пути			
Земельные участки под объекты размещения			
Отношение удельной цены земельного участка под объекты размещения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,85	0,80	0,87

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2022 год.

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов

Таблица 128

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,95	0,91	0,98
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга	0,84	0,81	0,87
4	города с населением более 1 млн. человек	0,80	0,75	0,84
5	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,76	0,67	0,87

Таблица 129

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,93	0,89	0,97
2	Санкт-Петербург	0,84	0,80	0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга	0,90	0,85	0,94
4	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,85	0,81	0,90
5	города с населением менее 0,5 млн. человек	0,97	0,92	1,03

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год;
- на сайте <https://statrielt.ru>.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к

объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 42, 43.

Таблица 42.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (по состоянию на сентябрь 2022 г.)

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

Таблица 111

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

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 110. 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. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилищное строительство		
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	1,24	1,21 - 1,26
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,23 - 1,30

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 112. 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. Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,26	1,24 - 1,28
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	1,21	1,13 - 1,29
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	1,25	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	1,13	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	1,21	1,16 - 1,21

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (по состоянию на сентябрь 2022 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервала по категориям городов

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,21	1,19 - 1,23
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	1,21	1,18 - 1,22
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	1,20	1,14 - 1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	1,23	1,18 - 1,23
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	1,23	1,15 - 1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	1,21	1,14 - 1,23

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервала по категориям городов

Таблица 112. 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. Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,26	1,24 - 1,28
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	1,19	1,16 - 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	1,23	1,14 - 1,27
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	1,13	1,08 - 1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	1,21	1,13 - 1,20

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2906-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>.

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

Справочник «Оценщик недвижимости-2021. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.» (по состоянию на 2021).

Значения корректирующих коэффициентов по городам России

Таблица 134. 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.

Значения коэффициентов, умноженные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под объекты транспортной инфраструктуры		
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
Земельные участки под объекты рекреации		
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	0,73	0,71 0,75

Справочник «Оценщик недвижимости-2021. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.» (по состоянию на 2021).

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервала по категориям городов

Таблица 136. 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.

Земельные участки под объекты транспортной

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0,71	н/д
2	Санкт-Петербург	0,72	0,69 0,83
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,73	0,69 0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,72	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,67 0,73
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,70 0,80
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62 0,86

Справочник «Оценщик недвижимости-2021. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.» (по состоянию на 2021).

Таблица 137. 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.

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0,70	н/д
2	Санкт-Петербург	0,69	0,67 0,73
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,67 0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62 0,88

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния благоустройства и дорожной инфраструктуры земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены:

- Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 45.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры



страница 76

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Для объекта незавершенного строительства

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости в рамках настоящего отчета не проводился.

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.

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

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 ниже средней. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается около 6 месяцев.

6. Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса.

8. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта оценки.

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.

На оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо строения (постройки), т.е. оцениваемый земельный участок находится в состоянии «свободный от застройки».

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

При рассмотрении возможной застройки оцениваемого земельного участка анализ проводится с учетом того, что данный участок свободен от какой-либо застройки (т.е. не застроен).

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 земельного участка как свободного, оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельного участка, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на нём физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для обслуживания многоквартирного жилого дома».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для обслуживания многоквартирного жилого дома».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самого земельного участка.

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, оцениваемый земельный участок имеет категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для обслуживания многоквартирного жилого дома**.

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 «для обслуживания многоквартирного жилого дома», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка как незастроенного является его использование в целях строительства объектов, относящихся к понятию «для обслуживания многоквартирного жилого дома», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в рамках строительства объектов

относящихся к понятию «для обслуживания многоквартирного жилого дома» (жилищного строительства).

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 46.

Таблица 46.

**Определение соответствия потенциально возможных направлений использования
оцениваемого земельного участка**

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с видом разрешенного использования «для обслуживания многоквартирного жилого дома»	Деятельность, не связанная с видом разрешенного использования «для обслуживания многоквартирного жилого дома»
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка установлено следующее: наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его использование в текущем состоянии (в соответствии с разрешенным использованием).

4.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта незавершенного строительства

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.

В соответствии с правоустанавливающими документами на оцениваемый объект – объект незавершенного строительства, данный объект недвижимости входит в состав строящегося объекта «Торгово-сервисный центр по ул. Мира в г. Ханты-Мансийск» и представляет собой его часть, а именно: блок 2 - 9-ти этажные апартаменты, общая площадь 7 059 кв. м, степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, который после завершения строительства должен быть представлен отдельно стоящим зданием нежилого назначения.

Таким образом, исходя из юридически разрешенного (на дату оценки) использования, в соответствии с правоустанавливающими документами, а также вышесказанными заключениями, оцениваемый объект может использоваться (при условии завершения его строительства) только в качестве объекта недвижимости в соответствии его назначением.

В текущем состоянии (объект незавершенного строительства) оцениваемый объект по своему прямому назначению использоваться не может, ввиду его текущего состояния (строительной готовности).

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

- наличие информации о ценах сделок с 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 рынку 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 простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

5.4. Общее описание методов оценки недвижимости (зданий и сооружений)

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 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

жизни.

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (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 котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым 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 рынку 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 поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

5.6. Выбор и обоснование подходов и методов оценки

Применение 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 оцениваемого земельного участка, представлен в табл. 47.

Таблица 47.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки земельного участка

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод корректировок	В открытых источниках информации имеется информация об офертах к продаже земельных участков под жилищное строительство. Данное обстоятельство создает предпосылки для использования данного метода.	поправки к ценам предложений) Метод использовать целесообразно	используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части определения отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	В результате проведенного анализа возможности использования аппарата корреляционно-регрессионного анализа, определено, что количества объектов анализа не достаточно для построения модели. По данной причине метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод выделения) оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод распределения) оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у оценщика 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 нецелесообразно	
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках отсутствует информация об аренде земельных участков, аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельных участков улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у оценщика 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 нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости земельного участка используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки (метод экспертных оценок) и метод корректировок.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта незавершенного строительства представлен в табл. 48.

Таблица 48.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки стоимости объекта незавершенного строительства

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	Существующая информационная и справочная база сборников УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства) позволяет рассчитать стоимость строительства части оцениваемого здания.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется, в рамках затратного подхода используется метод сравнительной единицы
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод укрупненных элементарных показателей стоимости) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод единичных расценок	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод единичных расценок) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях объектов незавершенного строительства, аналогичных оцениваемому.	Метод использовать нецелесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод регрессионного анализа	Данное обстоятельство создаёт предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод корректировок		Метод использовать нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации		Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях к аренде объектов аналогичных оцениваемому. Данное обстоятельство создаёт предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта незавершенного строительства используется затратный подход, в рамках которого применяется метод сравнительной единицы.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости земельного участка 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 земельного участка методом корректировок

В настоящем Отчете расчет стоимости оцениваемого земельного участка проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом.

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).

Также, при выборе объектов-аналогов оценщик учитывал рекомендуемое на практике количество аналогов для сравнительного (рыночного) подхода от 3 до 5 и принцип замещения³, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью,

³ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой⁴, т.е. выбирались объекты с наименьшей удельной ценой среди объектов анализа.

Данные об объектах-аналогах, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, д. 20	1 080,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество	7 500 000	6 944	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чкалова	730,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество	5 500 000	7 534	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. 8 Марта, д. 14	670,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество	4 900 000	7 313	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 4	Объект анализа 6	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Центральный район	1 200,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество	6 000 000	5 000	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект-аналог 5	Объект анализа 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса	550,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество	4 100 000	7 455	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

⁴Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002

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. 50.

Таблица 50.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для обслуживания многоквартирного жилого дома	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	Отличия существенные, вводится корректировка на разрешенное использование
Местоположение:							
- адрес объекта	г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, д. 20	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чкалова	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. 8 Марта, д. 14	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Центральный район	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса	Отличия не существенные, корректировка не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	1 796,0	1 080,0	730,0	670,0	1 200,0	550,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет (возможность подключения всех коммуникаций – рядом)	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Дополнительные характеристики	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	Отличия существенные, вводится поправка на необходимость сноса ветхих строений

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 50, показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- поправку на наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- поправку на общую площадь (физическая характеристика);
- 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).

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 51.

Таблица 51.

**Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка
(в части скидки к ценам предложений)**

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год	Среднее значение при продаже земельных участков под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего (по коллективному мнению оценщиков)	4,0

Подтверждение информации

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на 2022 г.

Таблица 111. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Распределенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Распределенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	9,2%	3,9%	14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	8,2%	4,5%	12,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	4,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,5%	0,1%	10,3%

2	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год	Среднее значение при продаже земельных участков под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего (по мнению сотрудников банковских структур)	10,0
---	---	--	------

Подтверждение информации

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на 2022 г.

Таблица 120. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Распределенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Распределенный интервал	
1	Москва	11,2%	8,0%	15,4%
2	Санкт-Петербург	6,2%	3,0%	12,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,5%	0,3%	0,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	8,2%	1,3%	15,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	10,7%	7,0%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	10,2%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,5%	0,1%	0,8%

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
3	Данные, представленные на аналитическом портале www.statiret.ru	Значение при продаже земельных участков из состава земель населенных пунктов под ИЖС в населенных пунктах группы Б (областные населенные пункты)	8,0

Подтверждение информации

№	Природа объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	Пороговые		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, складов, производственных и жилых застроек – в зависимости от плотности застройки и плотности освоенной территории, а также удаленности объектов складского назначения от транспортной инфраструктуры, общей площади и инженерной инфраструктуры участка, качества дорог	0,30	0,35	0,31	0,32	0,31	0,30
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную жилищную застройку – в зависимости от плотности застройки территории, наличия инженерной инфраструктуры, удаленности от объектов складского назначения, плотности застройки территории, общей площади участка, наличия развитой инженерной инфраструктуры	0,30	0,35	0,33	0,32	0,30	0,28
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ДНП, ДНП и СНТ – в зависимости от удаленности объектов от центра застройки, наличия развитой инженерной инфраструктуры, плотности застройки территории, общей площади участка, наличия развитой инженерной инфраструктуры	0,30	0,35	0,32	0,31	0,30	0,28
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения – в зависимости от удаленности от центра застройки, наличия развитой инженерной инфраструктуры, плотности застройки территории, общей площади участка, наличия развитой инженерной инфраструктуры	0,30	0,35	0,32	0,31	0,30	0,28
5	Земли населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, складов, производственных и жилых застроек – в зависимости от плотности застройки и плотности освоенной территории, а также удаленности объектов складского назначения от транспортной инфраструктуры, общей площади участка, качества дорог	0,30	0,35	0,31	0,32	0,31	0,30
6	Земли населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, складов, производственных и жилых застроек – в зависимости от плотности застройки и плотности освоенной территории, а также удаленности объектов складского назначения от транспортной инфраструктуры, общей площади участка, качества дорог	0,30	0,35	0,31	0,32	0,31	0,30
7	Земли населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, складов, производственных и жилых застроек – в зависимости от плотности застройки и плотности освоенной территории, а также удаленности объектов складского назначения от транспортной инфраструктуры, общей площади участка, качества дорог	0,30	0,35	0,31	0,32	0,31	0,30

Среднее значение, с учетом округлений

7,3

Источник. 1. Анализ Оценщика. 2. Расчеты Оценщика.

В рамках настоящего Отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению значений при продаже земельных участков под ИЖС из категории земель «земли населенных пунктов» в размере (минус) 7,3% (коэффициент 0,927), учитывая расположение объекта оценки в центральной части города, а также то, что объекты оценки находятся в г. Ханты-Мансийск, в котором численность населения составляет 105,995 тыс. чел. (<https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийск>), а среднемесячная заработная плата 64 523 руб. (<https://gorodrabot.ru/salary?l=Ханты-Мансийск>), в то время, как по Российской Федерации 62 457 руб. (<https://rosstat.gov.ru/>).

В рамках настоящего отчета поправка на уторгование для земельных участков рассматривалась для активного рынка, так как в результате проведенного оценщиком анализа, установлено, что на дату проведения оценки в открытом доступе имеется информация о достаточном количестве предложений на продажу земельных участков, аналогичных оцениваемому участку. Таким образом, оценщик сделал вывод о том, что рынок продажи земельных участков, аналогичных оцениваемому участку, можно классифицировать, как активный.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на вид использования (в части поправки на разрешенное использование объекта).

Вид разрешенного использования земельного участка оказывает влияние на стоимость земельного участка и определяет, какой вид улучшений (недвижимости) законодательно разрешено строить на данном земельном участке.

Оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования - для обслуживания многоквартирного жилого дома, которое можно классифицировать как «**многоэтажное** жилищное строительство (МЖС)», в то время, как объекты-аналоги предназначены для **индивидуального** жилищного строительства (ИЖС).

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов. Значения величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год, приведены в табл. 52.

Таблица 52.

Данные об изменении цен в зависимости от функционального назначения земельных участков из состава земель населенных пунктов

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 78. Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,90	0,83 - 1,00
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,87 - 1,00

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 79. Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,70	н/д
2	Санкт-Петербург	0,74	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,63	0,53 - 0,73
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,65 - 0,85
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,59	0,44 - 0,74
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,65	0,50 - 0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

В рамках настоящего отчета, значение данной поправки определялось на основе данных, представленных в табл. 52, по формуле:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от вида разрешенного использования;

$K_{ОА}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от вида разрешенного использования.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для всех объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{0,75}{0,59} - 1 \right) * 100\% = 27\% \text{ или коэффициент } 1,27$$

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 (см. табл. 53).

Таблица 53.

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	0,648	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,569	-0,20	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,545	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,592	-0,29	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,29}$
Категория земельного участка	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,31	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,31}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,32	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,32}$

Подтверждение информации

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2022 года

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

Использование рыночной стоимости земельного участка с учетом поправки на различие площадей (размер, масштаб) позволяет учесть различия в размерах объектов оценки и объектов-аналогов.

С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, дан. из таб. 4;
 S – общая площадь земельного участка, кв. м;
 S_а – коэффициент детерминации;
 S_а – коэффициент торможения; степень детерминации рыночной стоимости объекта оценки и общей площади земельного участка.

В результате эффекта «различия рыночной стоимости объектов различной площади» возникает при увеличении общей площади.

Этот расчет в StatRielt на основании данных:

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (S _а)
Более 1 млн. человек	0,648	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,569	-0,20	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,545	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,592	-0,29	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,29}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (S _а)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,31	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,31}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,32	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,32}$

где:

S_о – площадь объекта оценки, кв.м.;

S_а – площадь объекта - аналога, кв.м.

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2895-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2022-goda>

Численность населения г. Ханты-Мансийск по состоянию на 1 января 2022 г. составляет 105,995 тыс. чел.⁵

Таким образом, необходимо применять формулу: $K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$.

Результаты расчета поправки на различие площадей оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов представлены в табл. 54.

⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийск>

Таблица 54.

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
Общая площадь, кв. м	1 796,0	1 080,0	730,0	670,0	1 200,0	550,0
Поправка на площадь объекта, коэффициент		0,890	0,813	0,797	0,911	0,762

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на наличие коммуникаций).

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. В предложениях по продаже объектов (земельных участков) среди основных коммуникаций обычно выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

При проведении настоящей оценки поправка на наличие коммуникаций определена на основе значений, представленных в табл. 55.

Таблица 55.

Исходные данные и результаты расчета поправки на наличие коммуникаций			
№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год	Значение поправки между «коммуникации отсутствуют» и «коммуникации электричество»	-16

Подтверждение информации

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год

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

Таблица 65

Коммунальные услуги	Отсутствие	Э	Г	В, К, Т, Канализация	Э, Г	В, К, Т, Канализация	В, К, Т, Э, Г, Канализация	В, К, Т, Э, Г, Канализация
Отсутствие	0%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Э	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Г	20%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
В, К, Т, Канализация	20%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Э, Г	30%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	0%
В, К, Т, Канализация	40%	30%	20%	10%	0%	0%	0%	0%
Э, Г, В, К, Т, Канализация	40%	30%	20%	10%	0%	0%	0%	0%
В, К, Т, Э, Г, Канализация	50%	40%	30%	20%	10%	0%	0%	0%

2	Данные, представленные на аналитическом портале www.statirelt.ru	Среднее значение для земельных участков обеспеченных центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	-6*
---	--	--	-----

* в рамках настоящего отчета, значение поправки на наличие коммуникаций, определялось по формуле:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от наличия коммуникаций;

$K_{ОА}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от наличия коммуникаций.

Объект оценки коммуникаций не имеет, в то время, как все объекты-аналоги имеют подключенное электричество. Соответственно, рассчитанное значение данной поправки, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1,06} - 1 \right) * 100\% = -6\%$$

Подтверждение информации

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
----------	----------	--------------------------------	----------------



на Коммуникации земельных участков – поправки – корректировки на 01.07.2022 года

Copyright © 2009 Pearson Education, Inc. All rights reserved.

Исследование рынка является частью учета затрат, поскольку рынок оказывает на зависимость рыночной стоимости единицы продукта, уровня и количества затрат, связанных с реализацией. Источники затрат различны в зависимости от характера деятельности. В первую очередь это относится к расходам на реализацию, которые являются частью затрат на реализацию, связанных с реализацией. Источники затрат различны в зависимости от характера деятельности. В первую очередь это относится к расходам на реализацию, которые являются частью затрат на реализацию, связанных с реализацией.

иной работе. Лишь иногда в связи с возникшей необходимостью за истекший период

[illegible]

References

- [illegible]

Среднее значение, с учетом округлений

-11
(коэффициент 0,89)

Источник. 1. Анализ Оценщика. 2. Расчеты Оценщика.

Поправка на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений)

По данным аналитического портала www.statist.ru, существует следующий диапазон корректирующих коэффициентов на необходимость расчистки земельного участка (см. табл. 56).

Таблица 56.

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 зарегистрированных лиц	0,84	1,02	0,94

Подтверждение информации

Источники: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2892-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 57.

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка

страница 106

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
	снос (разбор))	снос (разбор))	снос (разбор))	снос (разбор))	снос (разбор))	снос (разбор))
Поправка на дополнительные характеристики (затраты на снос (разбор) ветхих строений), коэффициент		1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		6 865	6 803	6 472	5 058	6 309

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 (рыночного) 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. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	6 944	7 534	7 313	5 000	7 455
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	6 865	6 803	6 472	5 058	6 309
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	79	731	841	58	1146
Суммарное отклонение, руб./кв. м	2 855,0				
Веса	0,2431	0,1860	0,1764	0,2449	0,1496
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	1 669	1 265	1 142	1 239	944
Средневзвешенная удельная цена с учетом округлений, руб./кв. м	6 259				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость оцениваемого земельного участка, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{3Y} = C_{3Y_{удел}} * S_{3Y},$$

где:

C_{3Y} - стоимость земельного участка, руб.;

$C_{3Y_{удел}}$ - рассчитанное значение удельной стоимости земельного участка, руб./кв. м;

S_{3Y} - площадь земельного участка, кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб., с учетом округлений
86:12:0101058:3	1 796 +/-9	1 796	6 259	11 240 000

*Источник: 1. Расчеты Оценщика.***6.2. Расчет стоимости земельного участка доходным подходом**

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости земельного участка не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 5.6 настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства

6.3.1. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом

6.3.1.1. Общие положения

При проведении оценки стоимость оцениваемого объекта затратным подходом, определяется по формуле:

$$C_{затр.} = C_{изн.} + C_{з\gamma},$$

где:

$C_{затр.}$ – стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода, руб.;

$C_{изн.}$ – стоимость объекта недвижимости (здания или сооружения), с учетом износа, руб.;

$C_{з\gamma}$ – стоимость земельного участка, руб.

В соответствии с заданием на оценку. при проведении настоящей оценки, стоимость земельного участка под оцениваемым зданием не определяется.

По данной причине, вышеуказанная зависимость для оценки объекта примет вид:

$$C_{затр.} = C_{изн.},$$

где:

$C_{затр.}$ – стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода, руб.;

$C_{изн.}$ – стоимость объекта недвижимости (улучшения), с учетом износа, руб.

6.3.1.2. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства методом сравнительной единицы

Для определения стоимости замещения объекта методом сравнительной единицы использовалась расчетная зависимость вида:

$$C_{об} = (C_{ед} + \sum_{j=1}^m C_j) * V(S) * \prod_{i=1}^n K_i * K_r,$$

где:

$C_{ед}$ – удельная стоимость замещения объекта-аналога;

$V(S)$ – количество единиц сравнения объекта оценки, объем (площадь);

$\sum_{j=1}^m C_j$ – сумма поправок первой группы;

$\prod_{i=1}^n K_i$ – множество относительных поправок к удельной стоимости замещения объекта;

K_r – значение коэффициента строительной готовности объекта.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом типологических особенностей данного здания, характеризующихся следующими показателями:

- этажность;
- высота этажа;
- планировочный тип;
- общая площадь здания;
- объем здания;
- класс качества здания;
- конструктивная система.

Показатели справочников УПСС включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Росстроя);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- затраты на временные здания и сооружения;
- зимние удорожания;
- земельный налог;
- другие налоги, сборы и обязательные платежи;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- непредвиденные работы и затраты;
- технический и авторский надзор;
- другие затраты.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого здания объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на различие в высоте этажа;
- поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

Поправка на различие в высоте этажа.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочника УПСС «Общественные здания» данная поправка рассчитывается для следующих конструктивных элементов:

- перекрытия и покрытия;
- полы;
- каркас.

Расчетные зависимости для расчета поправок имеют следующий вид:

Для перекрытия и покрытия:

$$\Delta C_{ПЕР} = C_{ПЕР} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где: $C_{ПЕР}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Перекрытия», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Для полов:

$$\Delta C_{ПОЛ} = C_{ПОЛ} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{ПОЛ}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Полы», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Для каркаса:

$$\Delta C_{КАР} = 0,6 * C_{КАР} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{КАР}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Каркас», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ.

Данная поправка учитывает существенные различия в конструктивных решениях и оборудовании оцениваемого объекта (здания) и объекта-аналога.

Поправка на отличия в конструктивных решениях.

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_o, φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта (здания) и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на разницу в объеме или площади;
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности;
- поправка, учитывающая изменение цен в строительстве;
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент;
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя;
- поправка, учитывающая налог на добавленную стоимость.

Поправка на разницу в объеме или площади.

Данная поправка учитывает изменение стоимости работ, обусловленное различиями в размерах оцениваемого объекта (здания) объекта-аналога.

Коэффициент соотношения объема (площади) оцениваемого объекта и объекта - аналога определялся по формуле:

$$K_{V(S)} = \frac{V_o(S_o)}{V_A(S_A)},$$

где:

$V_o(S_o)$ – объем (площадь) оцениваемого объекта, куб. м (кв. м);

$V_A(S_A)$ – объем (площадь) объекта – аналога, куб. м (кв. м).

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Поправка на разницу в объеме (площади) для справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_o/V_{\text{ср}}$	K_o	$S_o/S_{\text{ср}}$	K_o
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,85	1,1
0,50 - 0,70	1,16	0,86 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1,0	1,16 – 1,5	0,95
1,31 – 2,0	0,87	1,51 – 2,0	0,93

Источник информации: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Данная поправка вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в соответствующем справочнике УПСС.

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

$$K_{сейсм.} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c},$$

где:

α_c , α_i - коэффициенты уровня стоимости объекта соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая изменение цен в строительстве.

Данная поправка вводится для учета изменения цен в строительстве относительного базового уровня (уровня цен для выбранного объекта-аналога).

Расчет данной поправки проводится для «базового» региона (Московская область) для которого приведены базовые удельные стоимости строительства в соответствующем справочнике укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Расчетная зависимость для определения значения данного показателя имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \left(\frac{I_{ИЦС\#118}^{01.01.2022/01.01.2021} * I_{ИЦС\#114}^{01.01.2021/01.01.2000} * I_{ИЦС\#119}^{01.04.2022/01.01.2002}}{I_{ИЦС\#94}^{01.01.2016/1984} * I_{ИЦС\#30}^{01.01.2000/1984}} \right) * I_{Датаоценки/01.04.2022},$$

где:

$I_{ИЦС\#118}^{01.01.2022/01.01.2021}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2001 г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#114}^{01.01.2021/01.01.2000}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2021 г. по отношению к ценам на 01.01.2000 г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#119}^{01.04.2022/01.01.2002}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.04.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2002 г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#94}^{01.01.2016/1984}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2016 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#30}^{01.01.2000/1984}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2000 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I_{Датаоценки/01.04.2022}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы при строительстве зданий на дату оценки по отношению к 01.04.2022 г. для Московской области.

Количественные значения индексов цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации (коэффициентов) представлены в разделе 2.2.1 «Индексы цен на строительные – монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе для применения на территории Российской Федерации» Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» издательства КО-ИНВЕСТ.

Количественные значения индексов цен на строительные-монтажные работы при строительстве зданий (коэффициентов) представлены на сайте <https://fedstat.ru/indicator/57795> в разделе «Индексы

цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2017 г. (процент, К предыдущему месяцу), Московская область, Строительство зданий».

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Данная поправка учитывает климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы, используемые в строительстве объектов. Данная поправка позволяет учесть средний уровень региональных различий.

Количественные значения данной поправки представлены в разделе «Региональные коэффициенты стоимости строительства» справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых;

T - срок строительства объекта (реализации проекта), лет.

Поправка, учитывающая коэффициент налога на добавленную стоимость.

Согласно действующему законодательству РФ, на дату проведения оценки ставка налога на добавленную стоимость (НДС) составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,2.

Ввиду того, что в рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость, которая должна быть определена 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, то значение коэффициента, учитывающего НДС, в рамках настоящего Отчета составляет 1,0 или 0%.

Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого объекта незавершенного строительства.

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта-аналога было выбрано Здание отелей/гостиниц от 5 до 11 этажей, площадью от 14 200 до 19 200 кв. м., класс конструктивной системы КС-1, класс Standart (справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. ruO3.10.000.0047, стр.429). Описание объекта-аналога представлено ниже:

ОТЕЛИ / ГОСТИНИЦЫ ОТ 5 ДО 11 ЭТАЖЕЙ										Этажность: от 5 до 11 м. Высота: м. до 3		КС-1	
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:								
Высота этажа до 3 м					ФУНДАМЕНТЫ — Буттовый / бетонный ОСНОВНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Бетонные несущие конструкции								
Остальные основные конструктивные элементы определять согласно классификации качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступным для данного класса качества.													
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruO3.10.000.0047					от 42600 до 57600	от 14200 до 19200	Стандарт	руб. на 1 м³		14 669			
ruO3.10.000.0048					от 42600 до 57600	от 14200 до 19200	Стандарт	руб. на 1 м³		11 392			
КОД ОБЪЕКТА	ВРЕМЯ НА ПОДЪЕМ МАТЕРИАЛА	КАРКАС	СТЕНЫ И ПЕРИМЕТРИЧЕСКИЕ КОЛОННЫ	СТЕНЫ И ПЕРИМЕТРИЧЕСКИЕ КОЛОННЫ	ПОТОЛКИ И ПОДПОЛКИ	ПОТОЛКИ И ПОДПОЛКИ	ПОТОЛКИ И ПОДПОЛКИ	ПОТОЛКИ И ПОДПОЛКИ	ПОТОЛКИ И ПОДПОЛКИ	ПОТОЛКИ И ПОДПОЛКИ	ПОТОЛКИ И ПОДПОЛКИ	ПОТОЛКИ И ПОДПОЛКИ	ПОТОЛКИ И ПОДПОЛКИ
ruO3.10.000.0047	352,1	396,7	890,3	821,5	1756,3	1156,8	568,1	881,1	881,2	1141,5	248,1	2112,9	3143,2
	2,40%	2,20%	6,07%	5,60%	7,18%	0,87%	3,80%	5,87%	5,88%	7,28%	5,10%	74,41%	14,61%
ruO3.10.000.0048	352,1	354,2	593,5	657,2	1756,3	95,1	373,4	688,9	540,8	1121,3	488,8	1488,3	1428,3
	3,20%	3,11%	5,27%	5,77%	7,542%	0,03%	3,28%	6,05%	4,75%	8,84%	4,38%	72,37%	12,54%

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения

существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (СО) рассчитывается по формуле:

$$CO = CC \times \varphi O / \varphi C,$$

где:

СО и СС - стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

φО и φС — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Стоимостные коэффициенты для изданий серии «Справочник оценщика» публикуются отдельным унифицированным приложением в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т. д.).

При наличии отделочного слоя в наружных стенах к стоимостным коэффициентам таблиц «СТЕНЫ. А. Стены кирпичные и бетонные» и «СТЕНЫ. Б. Стены деревянные» следует добавлять показатели таблиц СТЕНЫ. А.1 и СТЕНЫ. Б.1 в соответствии с конструктивными решениями в показателях из справочника серии «Справочник оценщика» издания КО-ИНВЕСТ и оцениваемого объекта.

В объекте-аналоге из справочника УПСС «Общественные здания», 2016 г. ruO3.10.000.0047 наружные стены кирпичные, что соответствует классу конструктивной системы КС-1.

Соответственно значение показателя φС = 1 (табл. «А. Стены кирпичные, бетонные и металлические» п.3).

В оцениваемом объекте наружные стены газобетонные толщиной 300 мм (30 см).

Соответственно значение показателя φО = 0,4 (табл. «А. Стены кирпичные, бетонные и металлические» п.58).

Таким образом, величина корректировки на различия в конструктивных решениях составит:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right) = 890,3 * \left(\frac{0,4}{1} - 1 \right) = -534,18 \text{ руб./куб.м.}$$

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Значение коэффициента, учитывающего различие объекта недвижимости от объекта-аналога в общей площади, определялось на основе зависимости следующего вида:

$$K_{\text{площадь}} = \frac{S_o}{S_{\text{спр.}}},$$

где:

S_o - общая площадь объекта недвижимости, кв. м;

$S_{\text{спр.}}$ - общая площадь объекта, выбранного в качестве объекта-аналога, кв. м.

Коэффициент соотношения общей площади объекта оценки и объекта - аналога составляет:

$$K_{\text{площадь}} = \frac{7\,059}{14\,200} = 0,5$$

В соответствии с данными, представленными в табл. 60, для подобного соотношения площадей величина поправки равна 1,1.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Ввиду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка, учитывающая изменение цен в строительстве.

Расчетная зависимость для определения значения данного показателя имеет следующий вид:

$$K_{\text{пер}} = \left(\frac{I_{\text{ИЦС}\#118}^{01.01.2022/01.01.2021} * I_{\text{ИЦС}\#114}^{01.01.2021/01.01.2000} * I_{\text{ИЦС}\#119}^{01.04.2022/01.01.2002}}{I_{\text{ИЦС}\#94}^{01.01.2016/1984} * I_{\text{ИЦС}\#30}^{01.01.2000/1984}} \right) * I_{\text{Датаоценки}/01.04.2022},$$

где:

$I_{\text{ИЦС}\#118}^{01.01.2022/01.01.2021}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2001 г. для Московской области;

$I_{\text{ИЦС}\#114}^{01.01.2021/01.01.2000}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2021 г. по отношению к ценам на 01.01.2000 г. для Московской области;

$I_{\text{ИЦС}\#119}^{01.04.2022/01.01.2002}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.04.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2002 г. для Московской области;

$I_{\text{ИЦС}\#94}^{01.01.2016/1984}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2016 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I_{\text{ИЦС}\#30}^{01.01.2000/1984}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2000 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I_{\text{Датаоценки}/01.04.2022}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы при строительстве зданий на дату оценки по отношению к 01.04.2022 г. для Московской области.

Количественные значения индексов цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации (коэффициентов) представлены в разделе 2.2.1 «Индексы цен на строительные – монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе для применения на территории Российской Федерации» Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» издательства КО-ИНВЕСТ.

Количественные значения индексов цен на строительные-монтажные работы при строительстве зданий (коэффициентов) представлены на сайте <https://fedstat.ru/indicator/57795> в разделе «Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2017 г. (процент, К предыдущему месяцу), Московская область, Строительство зданий».

Рассчитанные значения, поправки (коэффициента) учитывающей изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Рассчитанные значения, поправки (коэффициента) учитывающей изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки, с учетом округлений

Индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для Московской области	Класс конструктивных элементов здания (сооружения)
	КС-1
$I_{\text{ИЦС}\#118}^{01.01.2022/01.01.2021}$	1,112
$I_{\text{ИЦС}\#114}^{01.01.2021/01.01.2000}$	8,343
$I_{\text{ИЦС}\#94}^{01.01.2016/1984}$	133,131
$I_{\text{ИЦС}\#30}^{01.01.2000/1984}$	17,49
$I_{\text{ИЦС}\#119}^{01.04.2022/01.01.2002}$	1,064
$I_{\text{Датаоценки}/01.04.2022}$	1,0301* (1,0298*1,0003)
Рассчитанное значение $K_{\text{пер}}$	1,336

Источники: 1. Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуски №№ 30, 94, 114, 118, 119.

2. <https://fedstat.ru/indicator/57795> 3. Расчёты Оценщика.

* - индексы изменения цен вида работ «Строительство зданий» для Московской области, к предыдущему месяцу представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Индексы изменения цен вида работ «Строительство зданий» для Московской области, к предыдущему месяцу

Период	2022
январь	1,0134
февраль	1,0077
март	1,03
апрель	1,0298
май	1,0003
июнь	данные официально не опубликованы
июль	данные официально не опубликованы
август	данные официально не опубликованы
сентябрь	данные официально не опубликованы
октябрь	данные официально не опубликованы
ноябрь	данные официально не опубликованы
декабрь	данные официально не опубликованы
Индекс изменения цен за период (произведение всех индексов за период)	
1,0835	

Источник: 1. <https://fedstat.ru/indicator/57795>. 2. Расчёты Оценщика.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент (поправка (коэффициент), учитывающая регион нахождения объекта)

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПС «Общественные здания», 2016 год, разд. 4.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, значение регионально-климатического коэффициента для объектов, расположенных в Тюменской области южнее 60-й параллели и имеющих класс конструктивной системы КС-1А, составляет 0,959. Копия страницы Справочника приведена ниже:

Зональные районы, зона объекта	ЗДА-441									
	с наведением классификации объектов по классификации строительных работ									
	всего	с наведением	всего	с наведением	всего	с наведением	всего	с наведением	всего	с наведением
	всего	с наведением	всего	с наведением	всего	с наведением	всего	с наведением	всего	с наведением
	всего	с наведением	всего	с наведением	всего	с наведением	всего	с наведением	всего	с наведением
Класс конструктивной системы										
КС-1 КС-1А КС-2 КС-3 КС-4 КС-5 КС-6 КС-6А КС-6Б КС-7										
Северо-Западный район										
Республика Адыгея	0067	0,751	0,808	0,813	0,763	0,796	0,770	0,803	0,784	0,811
Республика Дагестан	0049	0,607	0,752	0,782	0,716	0,700	0,729	0,772	0,775	0,809
Республика Ингушетия	0131	0,549	0,618	0,706	0,627	0,690	0,657	0,690	0,726	0,730
Республика Калмыкия	0040	0,609	0,600	0,742	0,612	0,703	0,676	0,708	0,718	0,749
Кабардино-Балкарская Республика	0046	0,727	0,681	0,783	0,626	0,714	0,688	0,713	0,706	0,712
Республика Северная Осетия-Алания	0017	0,504	0,528	0,710	0,591	0,607	0,586	0,656	0,614	0,665
Чеченская Республика	0080	0,594	0,704	0,813	0,673	0,708	0,705	0,703	0,705	0,720
Ставропольский край	0012	0,779	0,790	0,800	0,781	0,813	0,801	0,814	0,801	0,806
Российский субъект	0084	0,657	0,833	0,748	0,644	0,681	0,701	0,705	0,813	0,807
Уральский район										
Республика Башкортостан	0003	0,732	0,777	0,830	0,782	0,798	0,838	0,810	0,847	0,829
Удмуртская Республика	1000	0,701	0,801	0,797	0,891	0,779	0,799	0,762	1,003	0,811
Кузнецкая область	0043	0,811	0,751	0,813	0,780	0,814	0,800	0,877	0,845	0,881
Оренбургская область	0082	0,829	0,879	0,812	0,851	0,891	0,867	0,898	0,886	0,880
Пермский край	0047	0,832	0,886	0,715	0,847	0,880	0,906	0,896	0,913	0,911
Свердловская область	0014	0,829	0,897	0,914	0,878	0,891	0,891	0,900	0,881	0,920
Челябинская область	1014	0,840	0,828	0,812	0,983	0,870	0,977	0,991	0,973	0,951
Западный Сибирский район										
Республика Алтай	0731	0,605	0,633	0,712	0,677	0,731	0,705	0,752	0,714	0,740
Алтайский край	0707	0,717	0,718	0,749	0,749	0,704	0,760	0,809	0,719	0,829
Новосибирская область	0000	0,800	0,800	0,811	0,804	0,810	0,815	0,805	0,918	0,816
Новосибирская область	0048	0,810	0,810	0,719	0,816	0,816	0,816	0,816	0,816	0,816
Омская область	0003	0,827	0,888	1,215	0,890	0,832	0,921	0,947	0,913	0,930
Томская область (южнее 60-й параллели)	0010	0,918	0,881	0,711	0,876	0,934	0,906	0,827	0,888	0,921
Томская область (южнее 60-й параллели)	1012	0,859	0,891	0,917	0,957	0,905	1,004	0,990	1,013	1,050
Томская область (севернее 60-й параллели)	1215	1,140	1,247	1,810	1,580	1,183	1,194	1,204	1,226	1,250

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя было определено на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 год.

Значения прибыли предпринимателя приведены в табл.64.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород

Таблица 21. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Все регионы. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Средняя доходность	Расширенный коэффициент
1	Москва	16,0%	20,6%
2	Санкт-Петербург	12,5%	21,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	16,0%	27,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	20,0%	29,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	20,0%	31,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	16,0%	23,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	16,0%	24,8%
8	курортные регионы	27,5%	41,0%
9	для свободного назначения	20,6%	31,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 год.

В настоящем Отчете, учитывая характеристики и местоположение объекта оценки, значение величины прибыли предпринимателя было принято на среднем уровне 15% годовых для объектов свободного назначения, находящихся в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего..

Коэффициент учёта прибыли предпринимателя определяется с учетом срока строительства по формуле:

$$K_{\text{пп}} = (1 + \text{ПП}^{n/12}),$$

где:

ПП - годовая прибыль предпринимателя в %;

n - срок строительства в месяцах.

Нормативные сроки строительства объектов, использованные в расчётах, указаны ниже.

Нормы продолжительности строительства, нед								Период задела в строительстве по месяцам											
Объем	Классификация	Объем	Временные			Полное													
			предварительный период	расчетная часть	наращивание		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
до 1000	строительный объект	5	1	1	4,5	1,5	8	24	40	25	75	81	94	100					
	строительный объект	5,5	1	1	3,5	1	7	15	32	31	85	81	100						
	строительный объект	6	1	1	4,5	1,5	8	15	36	41	90	75	94	100					
	строительный объект	6	1	1	8	1	8	12	20	40	90	81	75	90	100				
	строительный объект	4,5	1	1	2	0,5	8	15	35	37	100								
	строительный объект	3,5	1	1	8	1,5	8	15	22	40	40	80	80	80	90	100			
	строительный объект	10	1	1,5	4,5	2	7	25	32	40	40	40	75	80	94	100			
	строительный объект	5,5	1	1	3,5	1	7	15	32	31	85	81	100						
	строительный объект	6	1	1	4,5	1,5	8	15	36	41	90	75	94	100					
	строительный объект	6	1	1	8	1	8	12	20	40	90	81	75	90	100				
10000	строительный объект	5	1	1	2,5	0,5	8	15	45	75	100								
	строительный объект	10,5	1	1	7	1,5	8	15	24	34	40	84	80	72	82	89	90		
	строительный объект	11	1	1,5	4,5	2	9	12	25	35	40	81	85	75	85	91	100		
	строительный объект	7	1	1	4	1	8	25	42	39	75	91	100						

Источник: 1. СНиП 1.04.03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений часть 2. Ссылка <http://sniprf.ru>

Площадь объекта составляет 7 059 кв. м, а данные выше ос роках строительства 9-ти этажных зданий приведены для зданий площадью 6 000 кв. м и 8 000 кв. м.

Соответственно, в рамках настоящего Отчета использовалось среднее значение для сроков строительства 9-ти этажных зданий из кирпича и мелких блоков в размере 10,5 мес. ((10+11)/2=10,5)

Таким образом, рассчитанное значение коэффициента учёта прибыли предпринимателя, с учетом округлений, составит:

$$K_{III} = (1 + 15/100)^{10,5/12} = 1,13 \text{ или } 13\%$$

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно действующему законодательству РФ, на дату проведения оценки ставка налога на добавленную стоимость (НДС) составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,2.

Ввиду того, что в рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость, которая должна быть определена 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, то значение коэффициента, учитывающего НДС, в рамках настоящего Отчета составляет 1,0 или 0%.

4. Определение износа

В общем случае стоимость объектов недвижимости (улучшений), с учетом износа, рассчитывается на основе зависимости вида:

$$C_{изн.} = C_{об} * (1 - \Phi_{физ}) * (1 - \Phi_{функ}) * (1 - \Phi_{вн}),$$

где:

$C_{об}$ - стоимость затрат на воспроизводство (замещение) объекта, руб.;

$\Phi_{\text{физ}}$ - величина физического износа, %;

$\Phi_{\text{функ}}$ - величина функционального износа, %;

$\Phi_{\text{вн}}$ - величина внешнего износа, %.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента строительства объектов аналогичных оцениваемому, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемого объекта функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем. В настоящем Отчете значение внешнего износа было принято равным нулю.

Таким образом, в настоящем Отчете для оцениваемого объекта определялся только физический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно – климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

В данном отчете для оценки физического износа применялся *метод укрупнённых оценок физического износа*. При применении этого метода используются данные, представленные в табл. 65.

Таблица 65.

Экспертные оценки физического износа		
Износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производился лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.

Износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник: 1. Методика определения износа гражданских зданий, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404. Ссылка: http://proxpt.ru/NORMATIV/iznos_grawd_zdaniy.pdf

Исходя из результатов проведенного осмотра (фотофиксации) оцениваемого объекта и данных таблицы 65, оценщик пришел к выводу о том, что физический износ объекта приближается к верхней границе диапазона 0-20%, т.к. объект значительное время находится в текущем (незавершенном строительстве) состоянии и подвержен внешнему климатическому воздействию. Значение физического износа объекта, по данным табл. 65 определено на уровне 15%.

Но необходимо отметить следующее, в соответствии с данными статьи «Специфика оценки объектов незавершенного строительства. Автор Н.Н. Доможирова, канд. экон. наук, доцент, А.В. Байковская, аспирант» (https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/54062/1/vestnik_2009_3_002.pdf): «Результаты исследований ряда авторов показали, что физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза. Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенного строительства, как правило, значительно превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства».

Таким образом, определенное экспертным путем значение физического износа необходимо увеличить на коэффициент, учитывающий то, что объект находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства.

Соответственно, значение физического износа составит 45% ($15\% \cdot 3 = 45\%$).

5. Расчет стоимости оцениваемого объекта.

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта с учетом округлений представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета стоимости объекта

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	14 669,0
Поправки первой группы, руб.	-534,18
Поправки второй группы, в т.ч.:	1,59
- поправка на разницу в объеме или площади	1,1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1,0
- поправка учитывающая изменение цен в строительстве	1,336
- поправка учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	0,959
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя	1,13
- поправка, учитывающая НДС	1,0
Стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	22 474
Количество единиц сравнения, куб. м.	25 539,78
Стоимость затрат на воспроизводство объекта, руб., с учетом округлений, без НДС	573 981 000
Коэффициент строительной готовности	0,1
Физический износ, %	45
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений, без НДС	31 569 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.3.2. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 5.6 настоящего Отчета.

6.3.3. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.6 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) или затратный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного каждого из подходов.

Таким образом, в результате проведенных исследований и расчетов определено, что итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов составляет:

1. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания многоквартирного жилого дома, площадь 1 796 +/-9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:3, адрес (местоположение) объекта установлено относительно ориентира, расположенного в границе участка, почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

11 240 000 руб.

2. Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания, объекта незавершенного строительства, общая площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, к.1, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

31 569 000 руб.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

1. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания многоквартирного жилого дома, площадь 1 796 +/-9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:3, адрес (местоположение) объекта установлено относительно ориентира, расположенного в границе участка, почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

11 240 000

**(Одиннадцать миллионов двести сорок тысяч)
рублей**

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

2. Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания, объекта незавершенного строительства, общая площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, к.1, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

31 569 000

**(Тридцать один миллион пятьсот шестьдесят девять тысяч)
рублей**

Примечание: 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).

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. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

2. Справочная литература

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. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.
5. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.
7. Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.
8. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016.

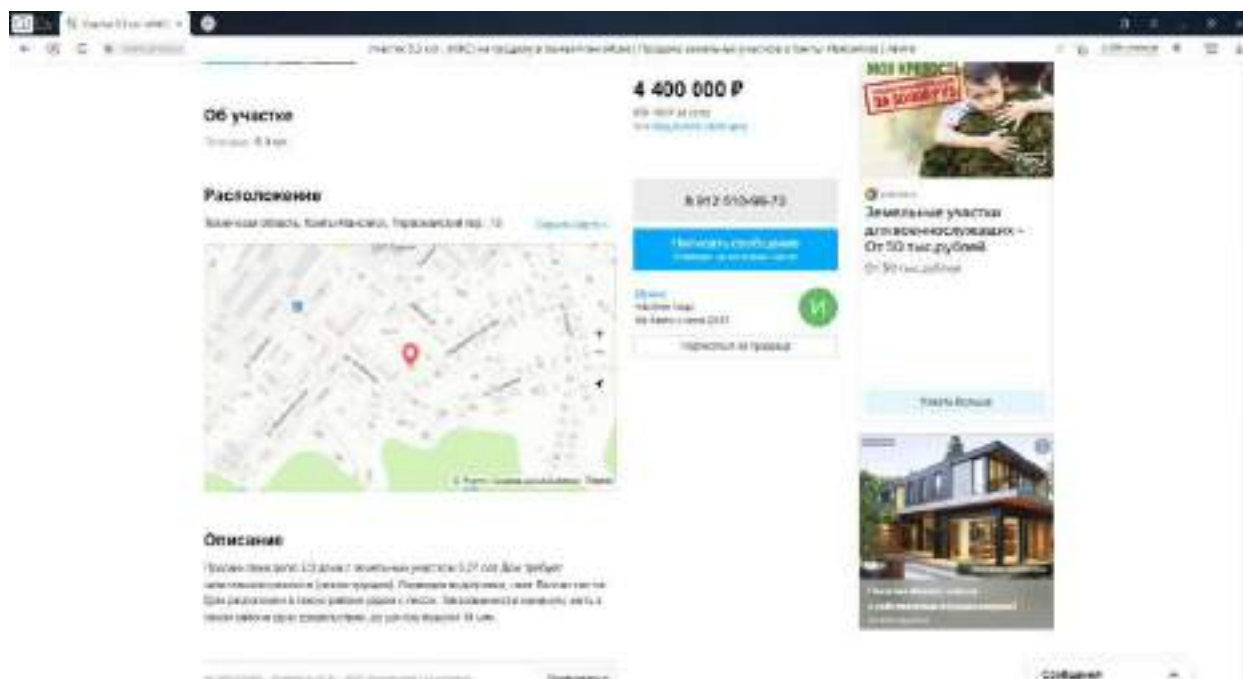
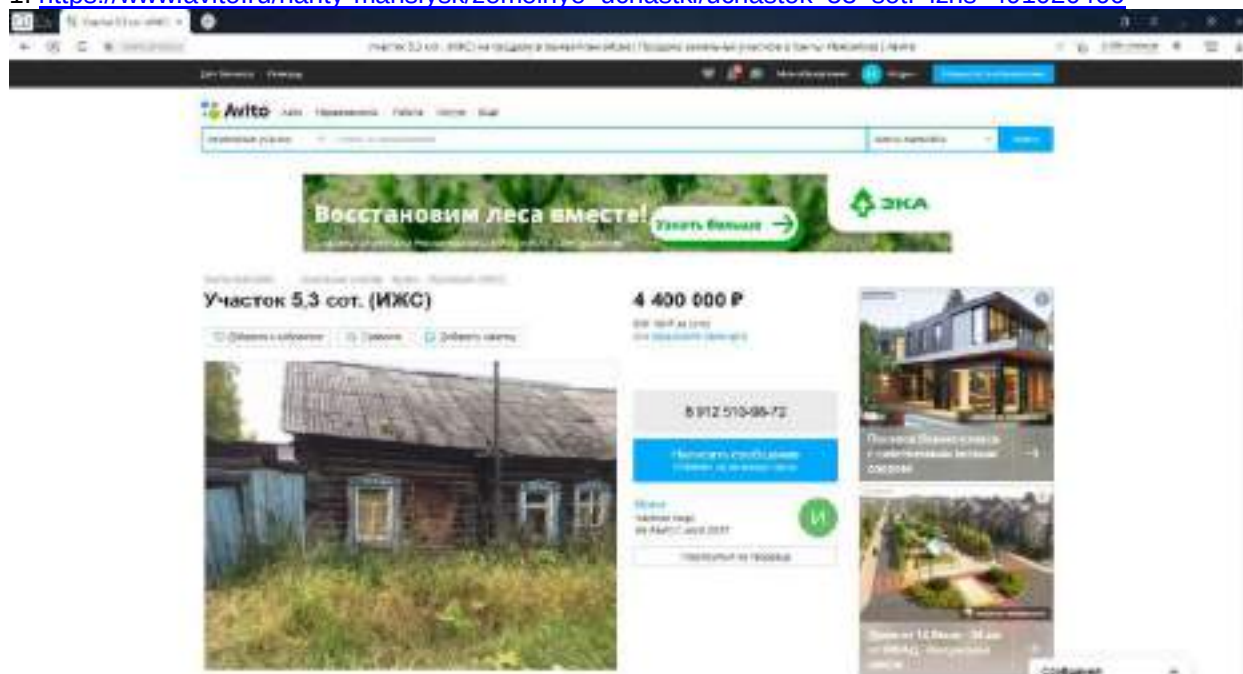
3. Методическая литература

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.

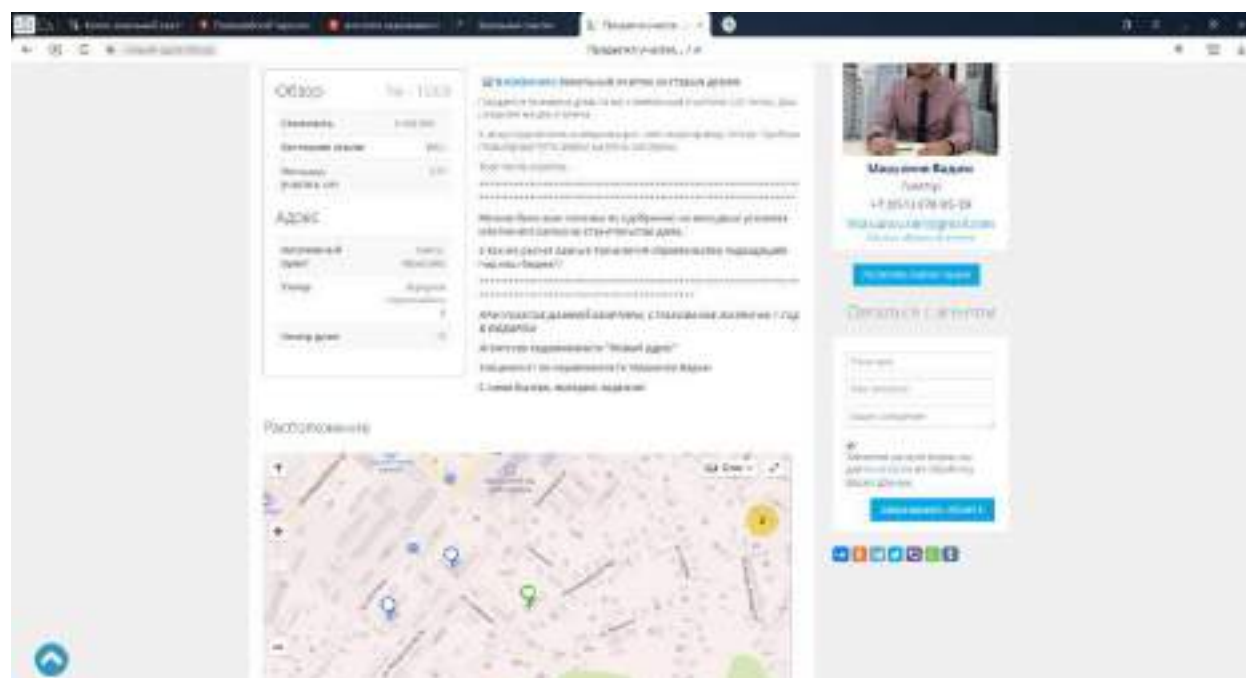
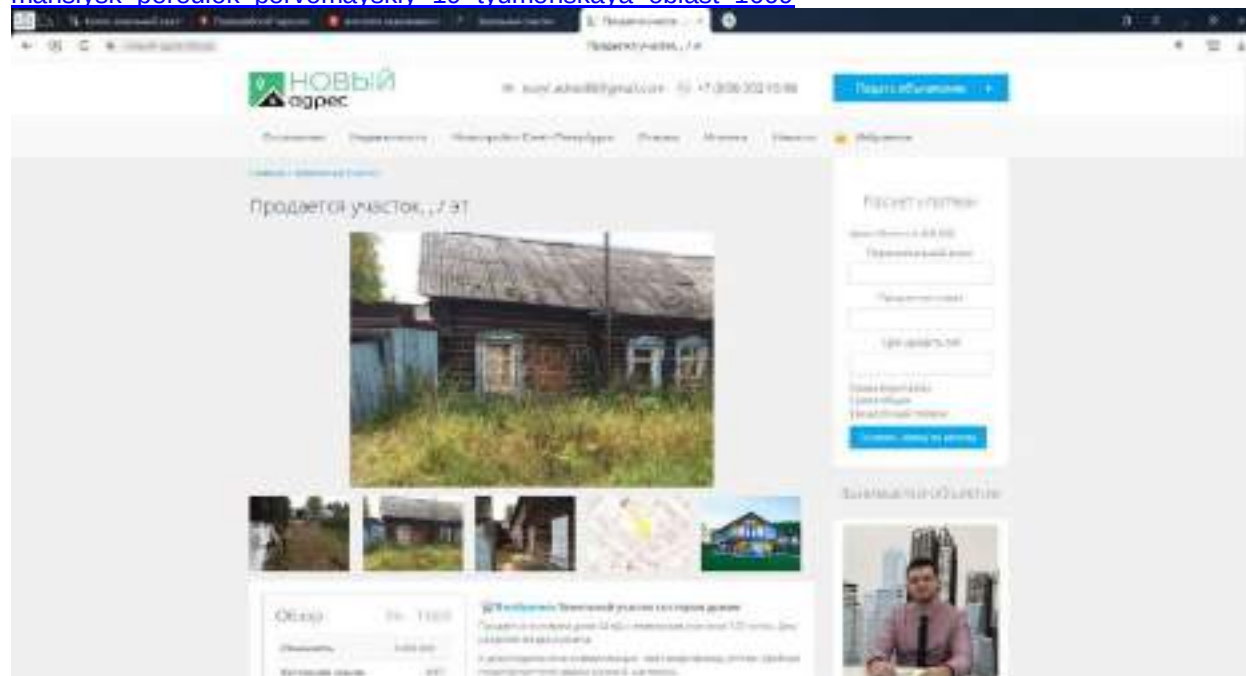
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

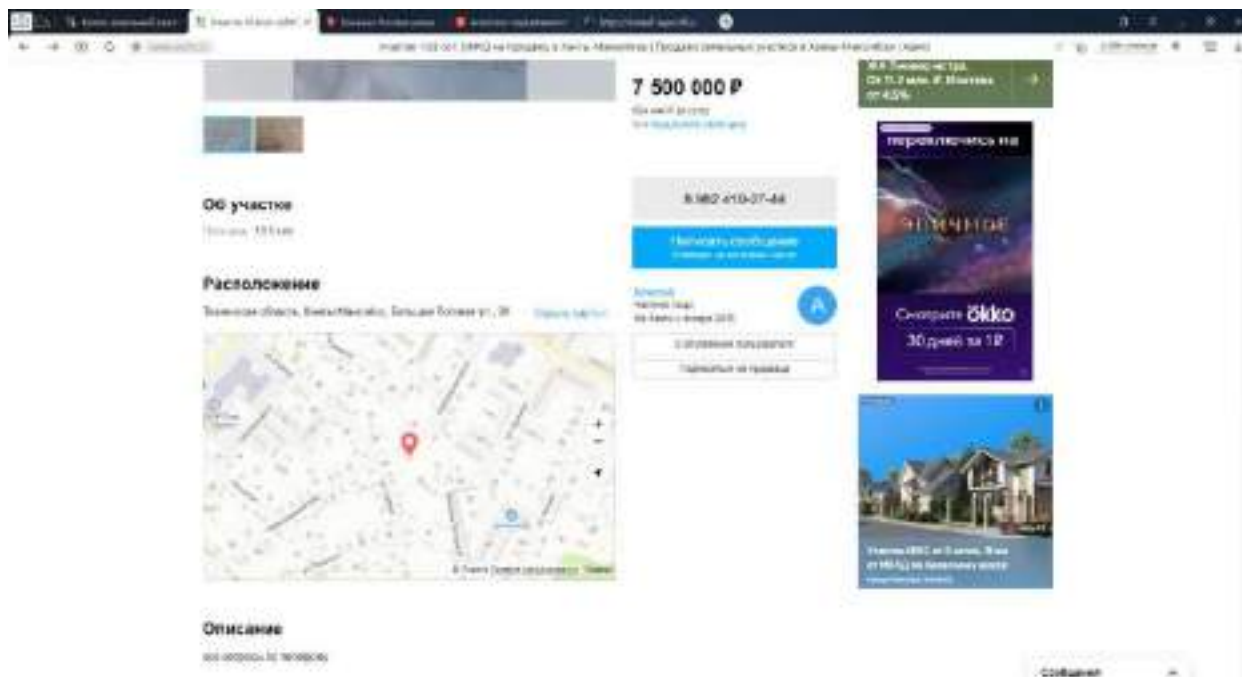
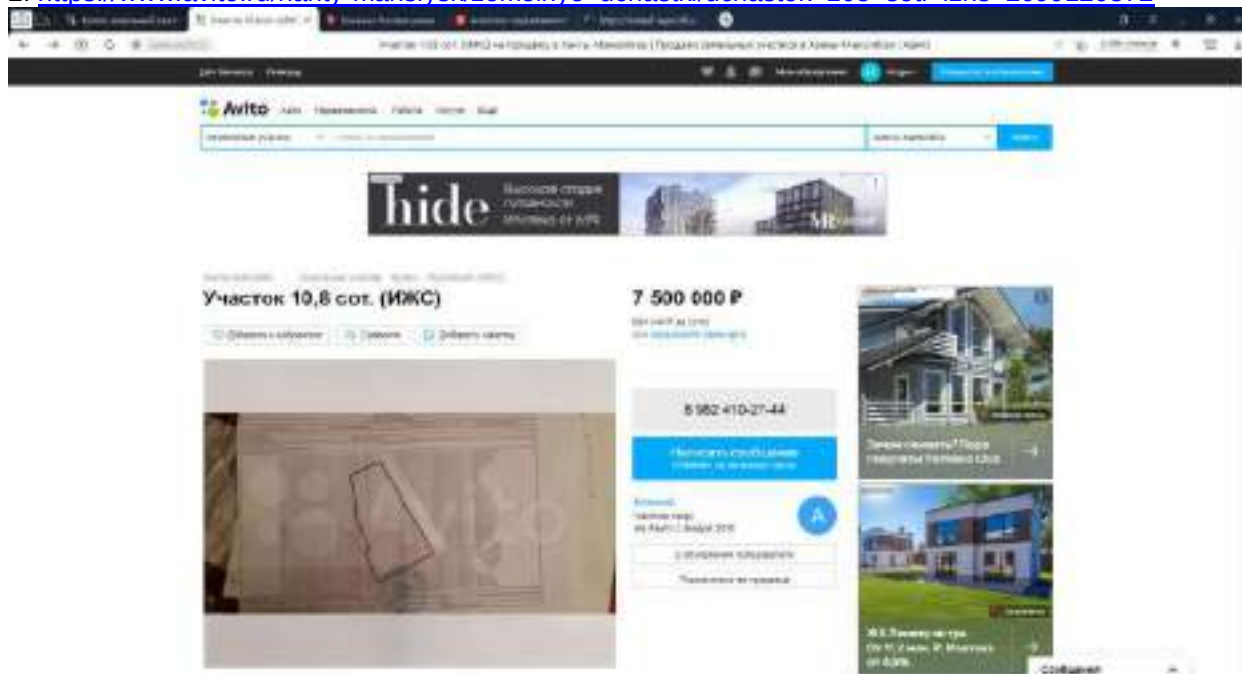
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

1. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot._izhs_491020466



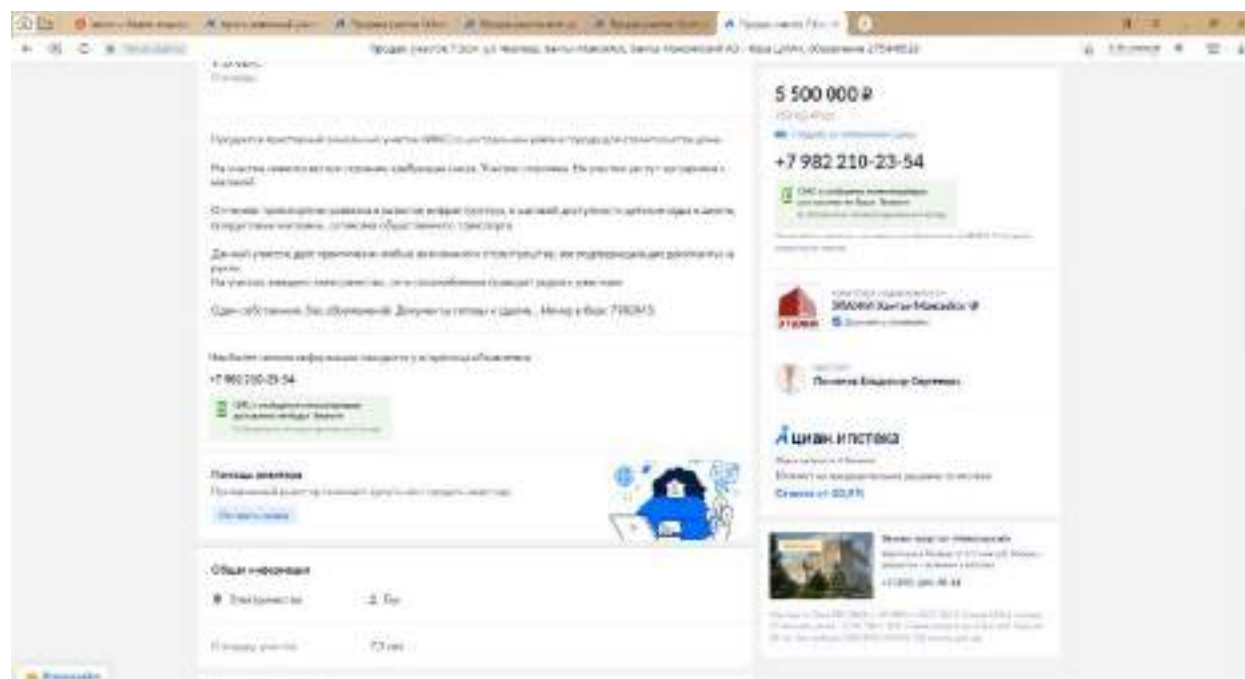
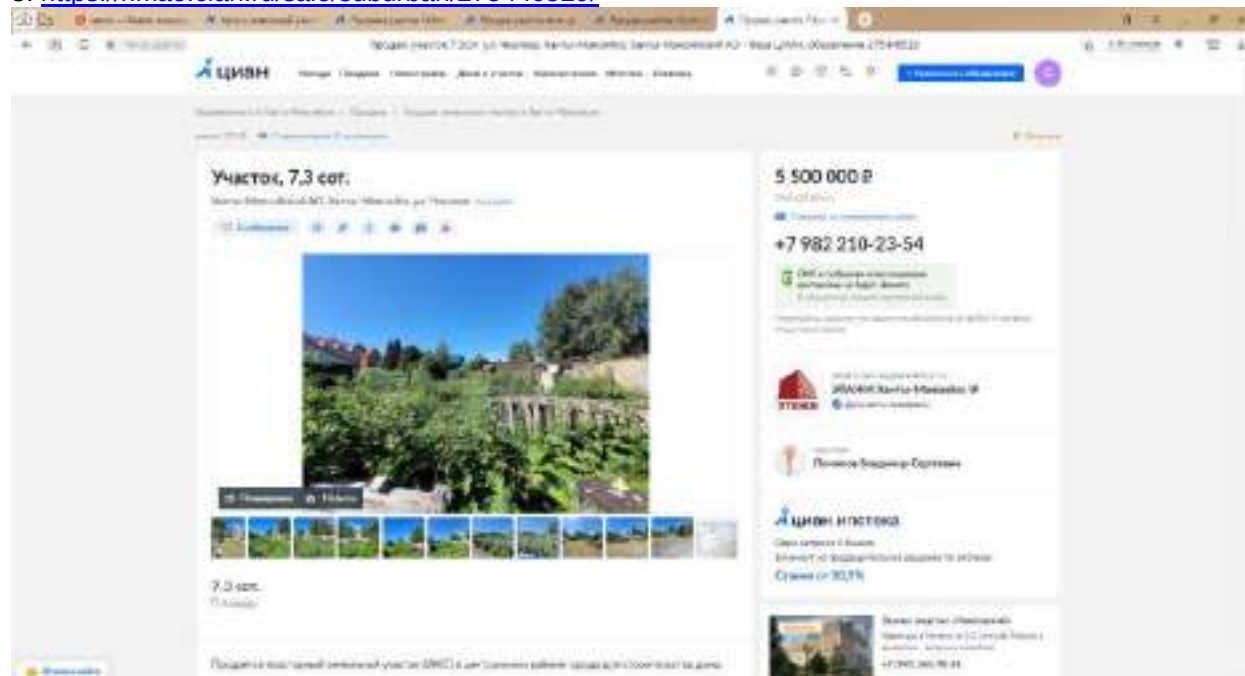
<https://новый-адрес86.рф/uchastki/prodam zemlyu 5 0 sot gorod hanty-mansiysk pereulok pervomayskiy 19 tyumenskaya oblast 1669>

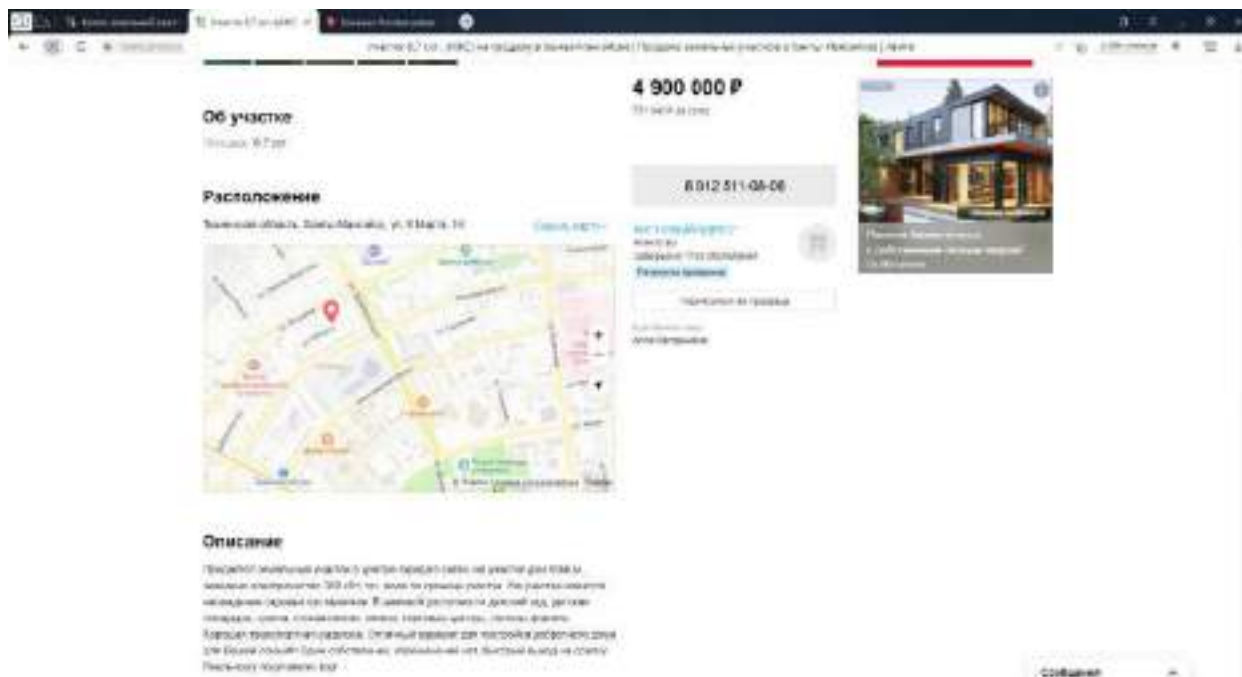
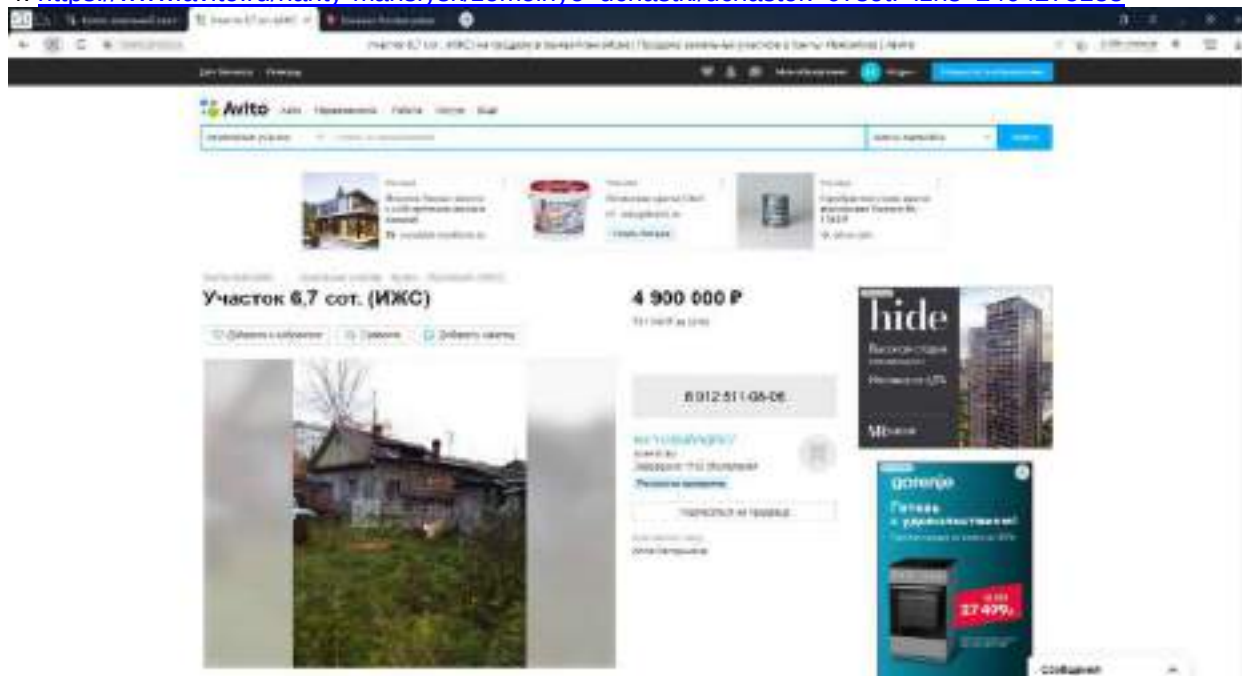


2. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_108_sot. izhs_2099120872

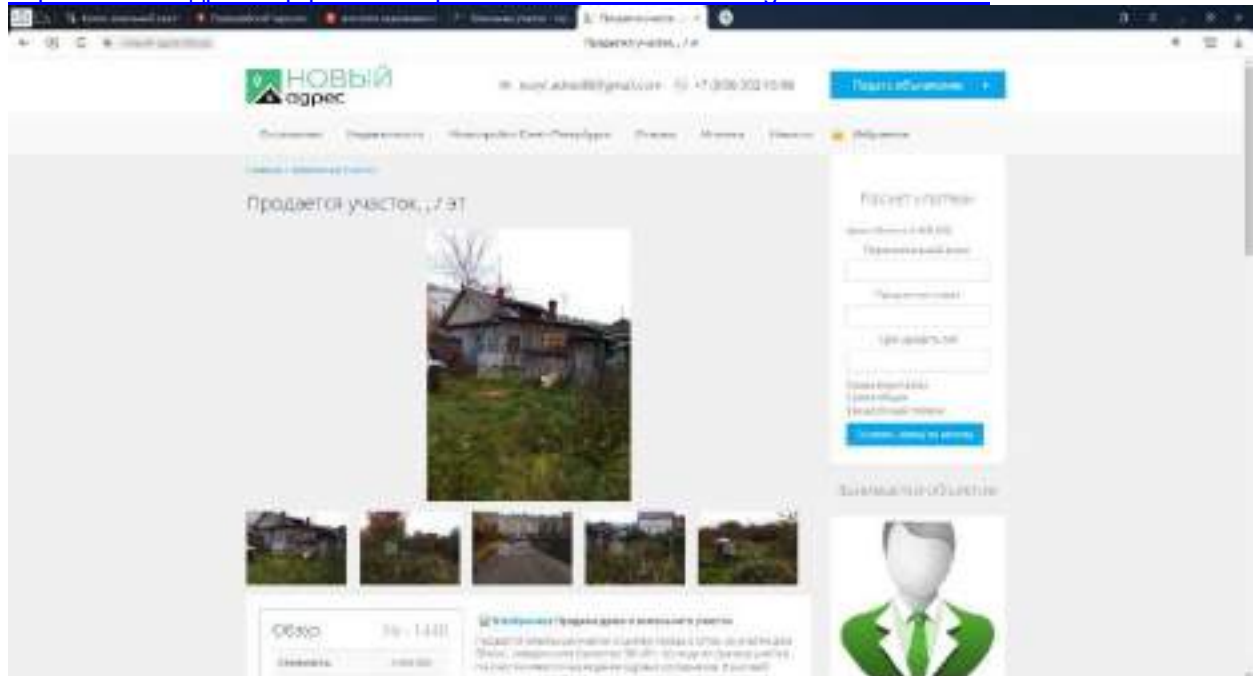
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_108sot._izhs_2297799518



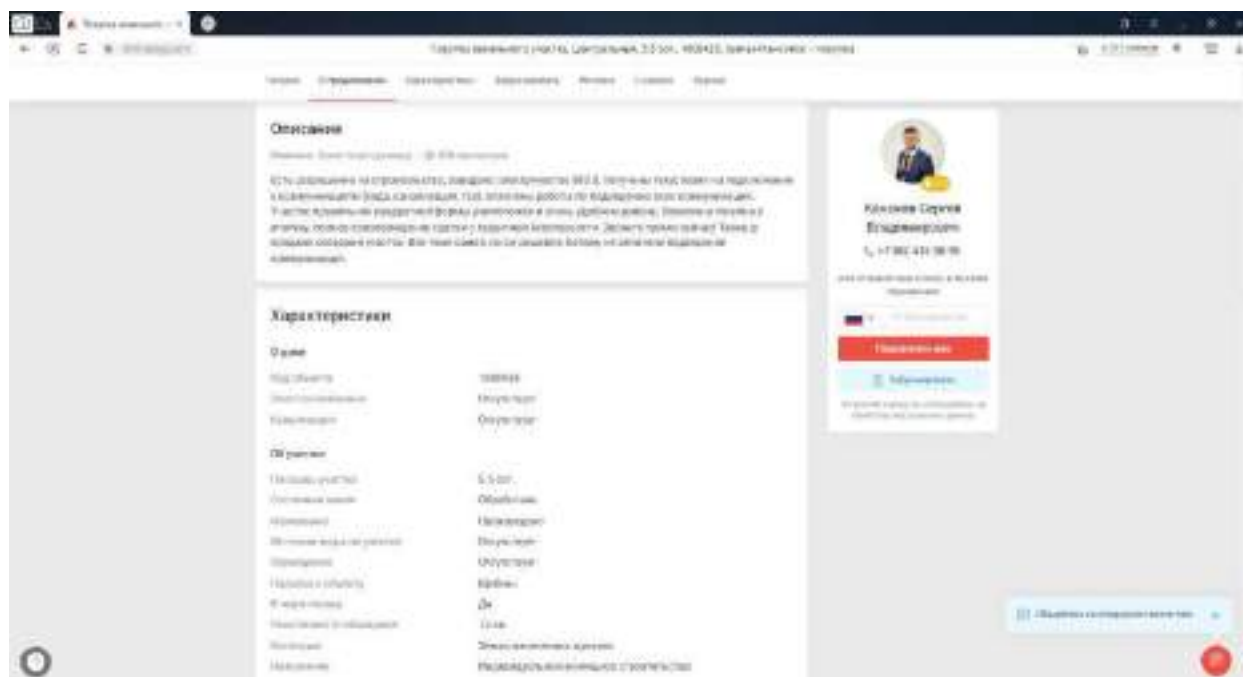
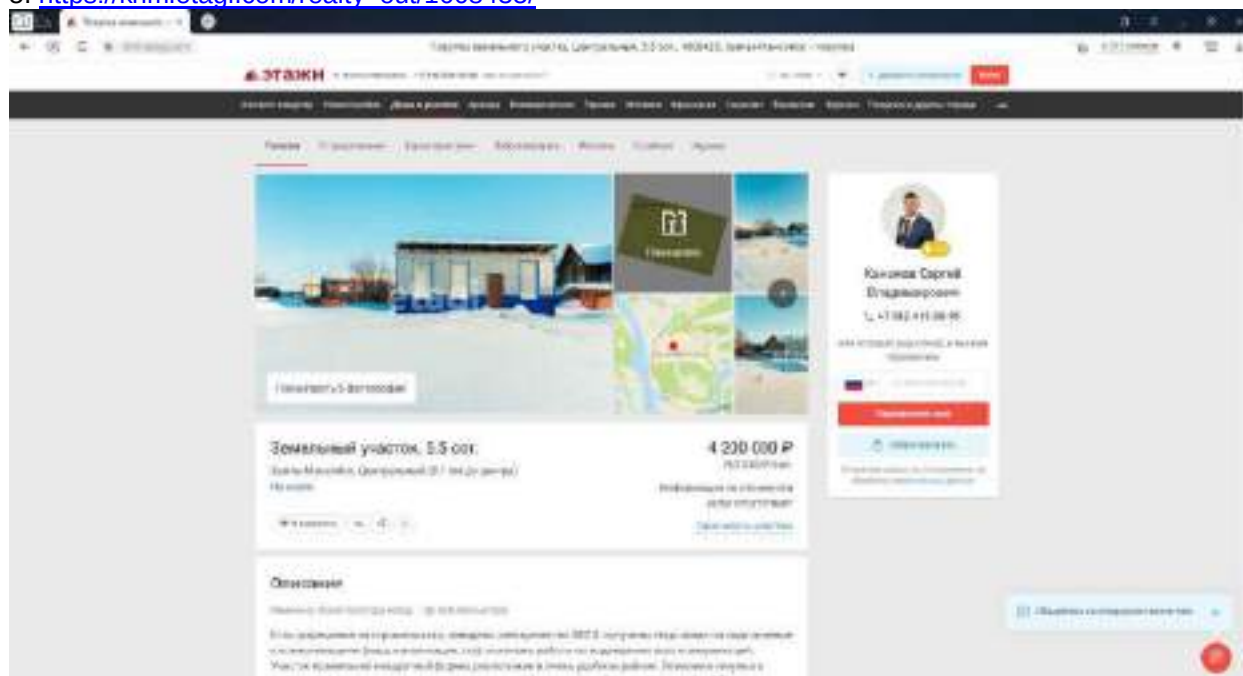
3. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/275440529/>

4. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_67sot. izhs_2464275188

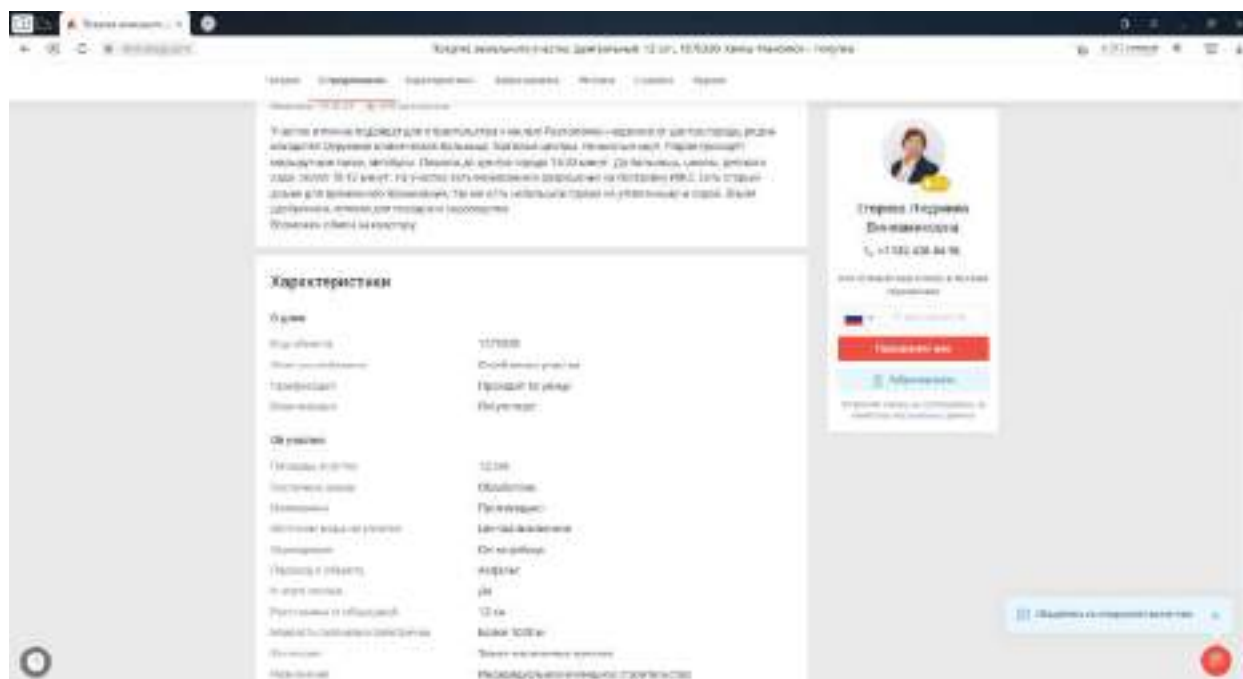
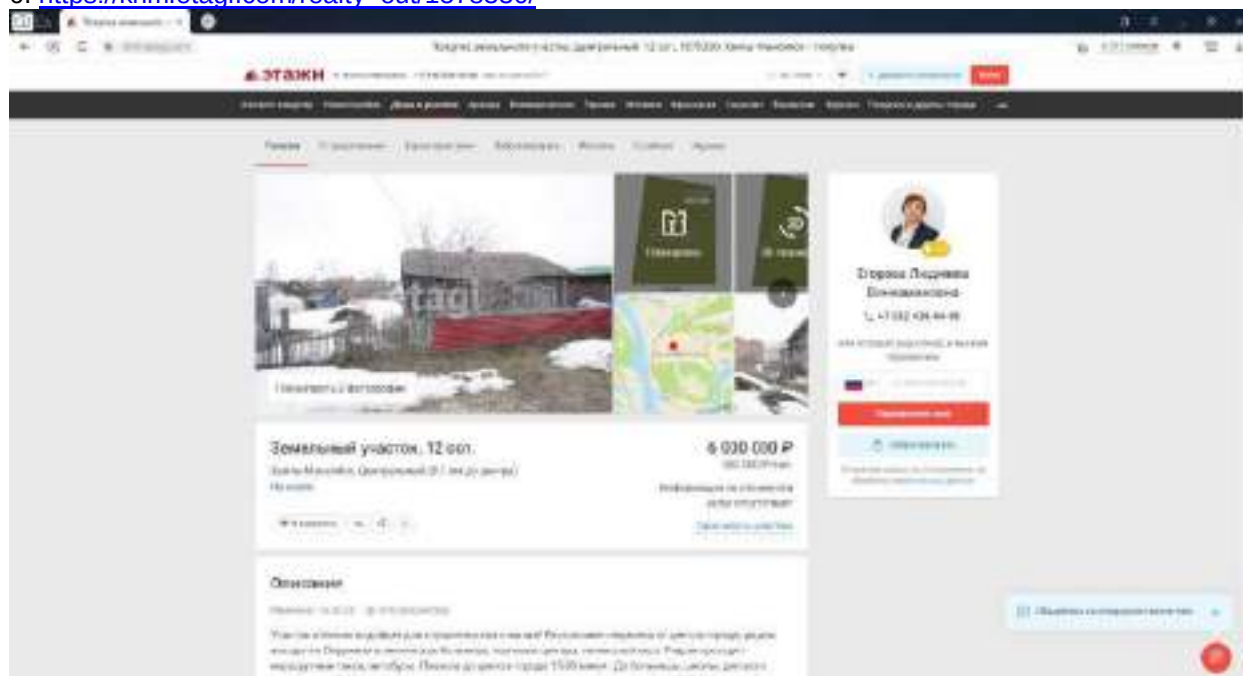
https://новый-адрес86.рф/uchastki/prodazha_doma_i_zemelnogo_uchastka_1440



5. https://khm.etagi.com/realty_out/1608435/

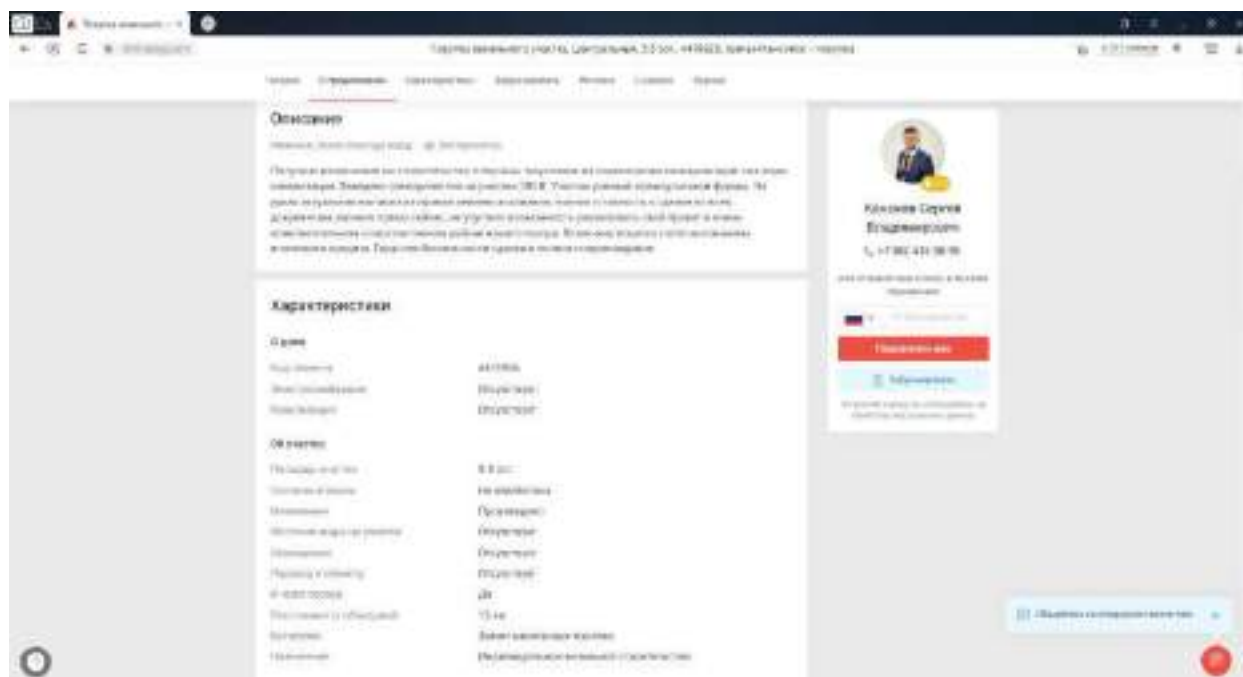
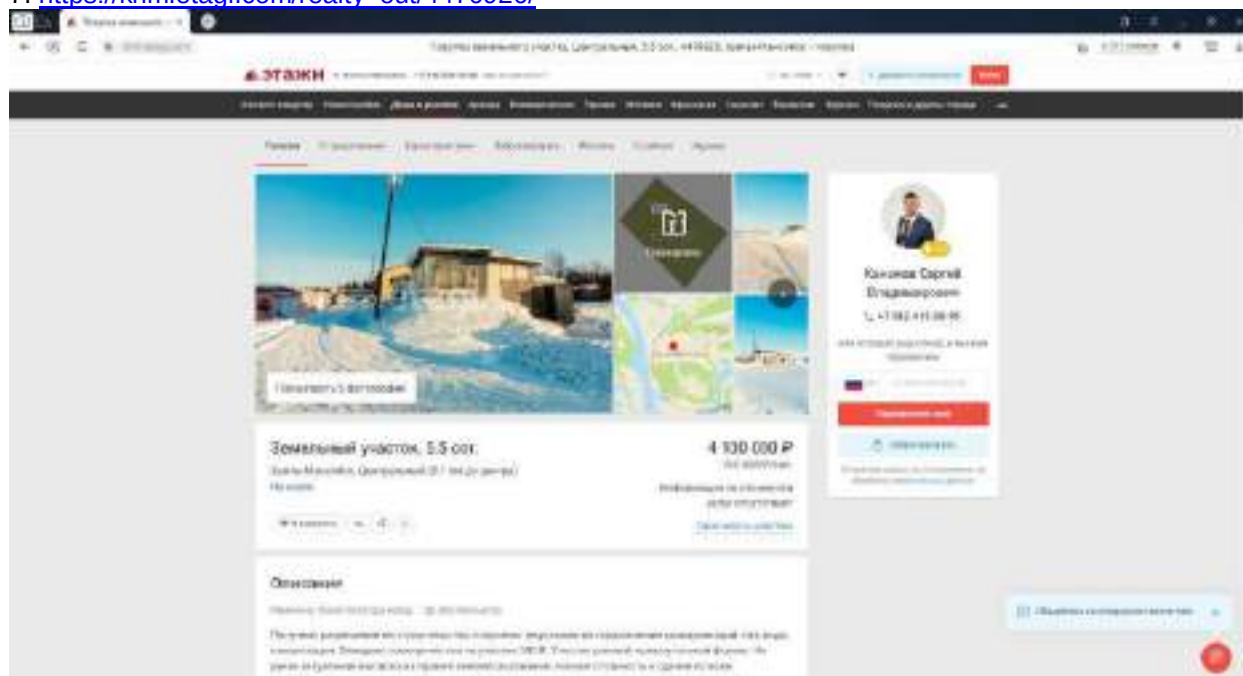


6. https://khm.etagi.com/realty_out/1578330/



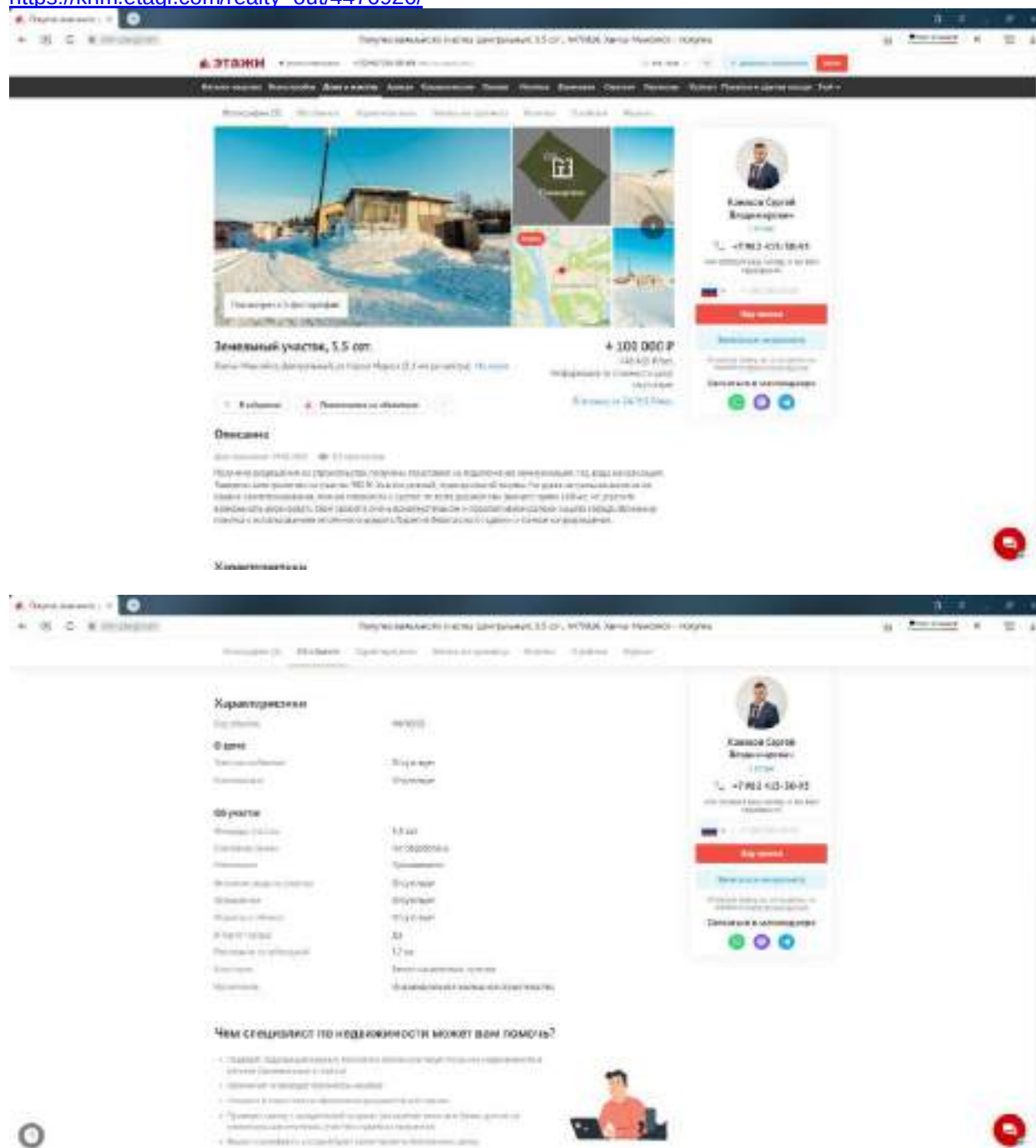
[illegible]

7. https://khm.etagi.com/realty_out/4476926/

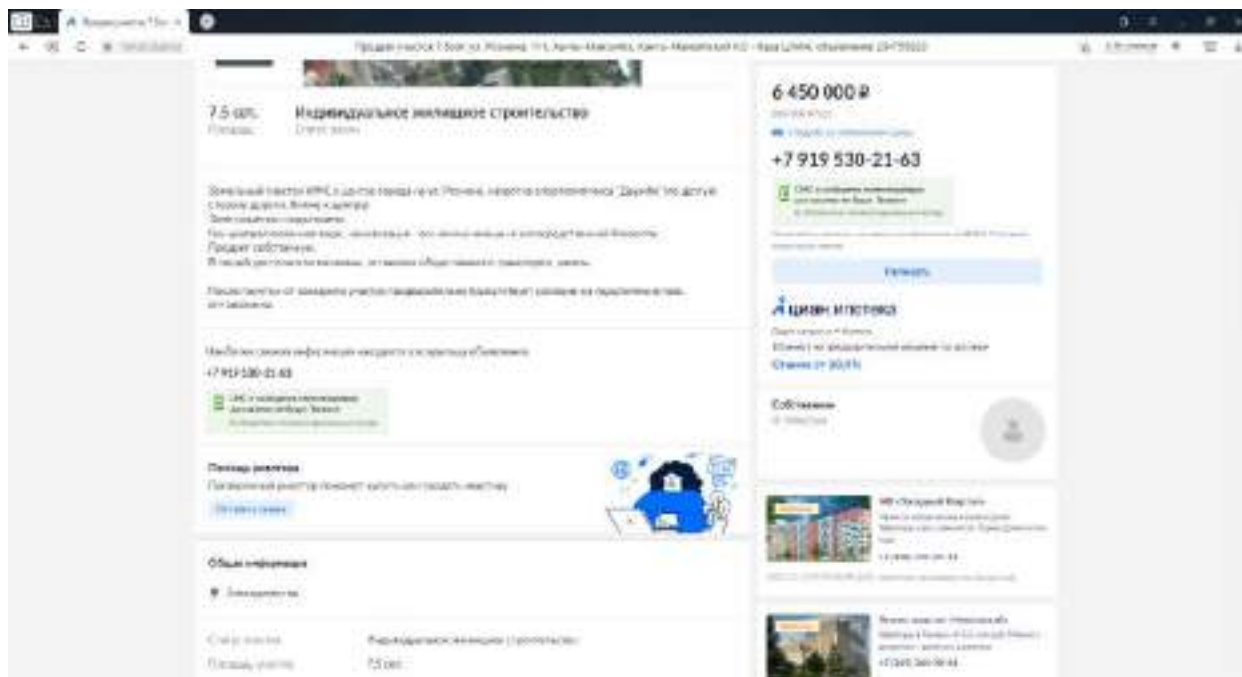
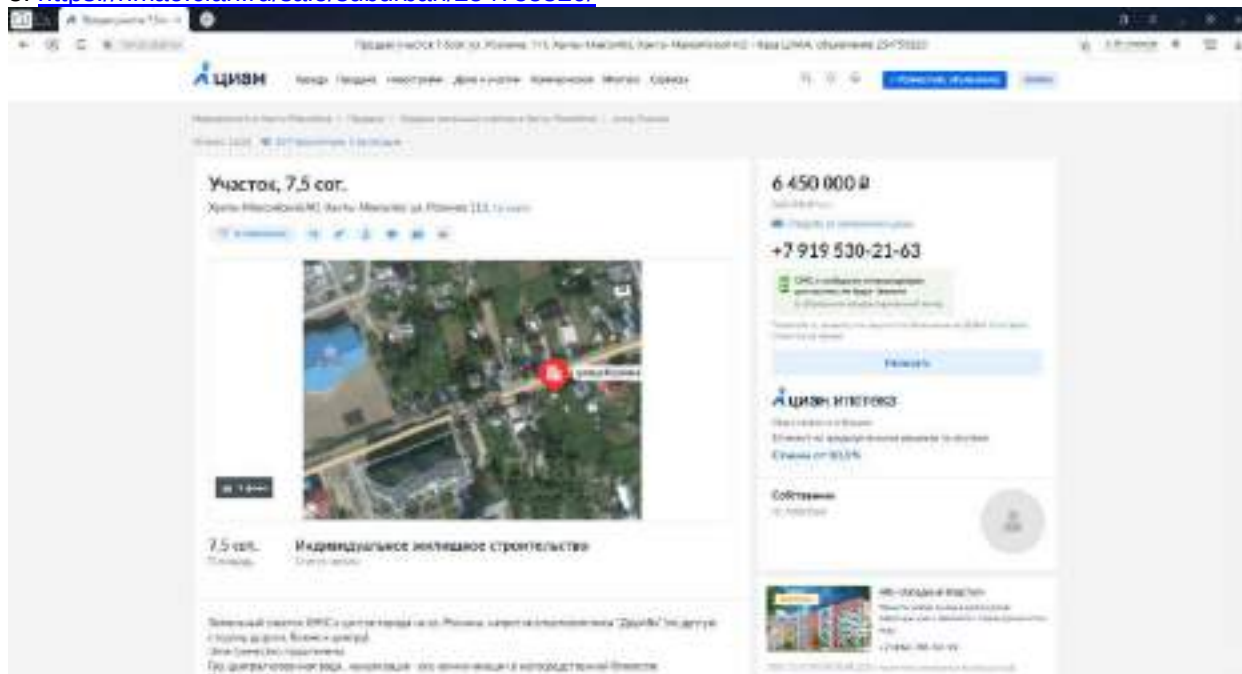


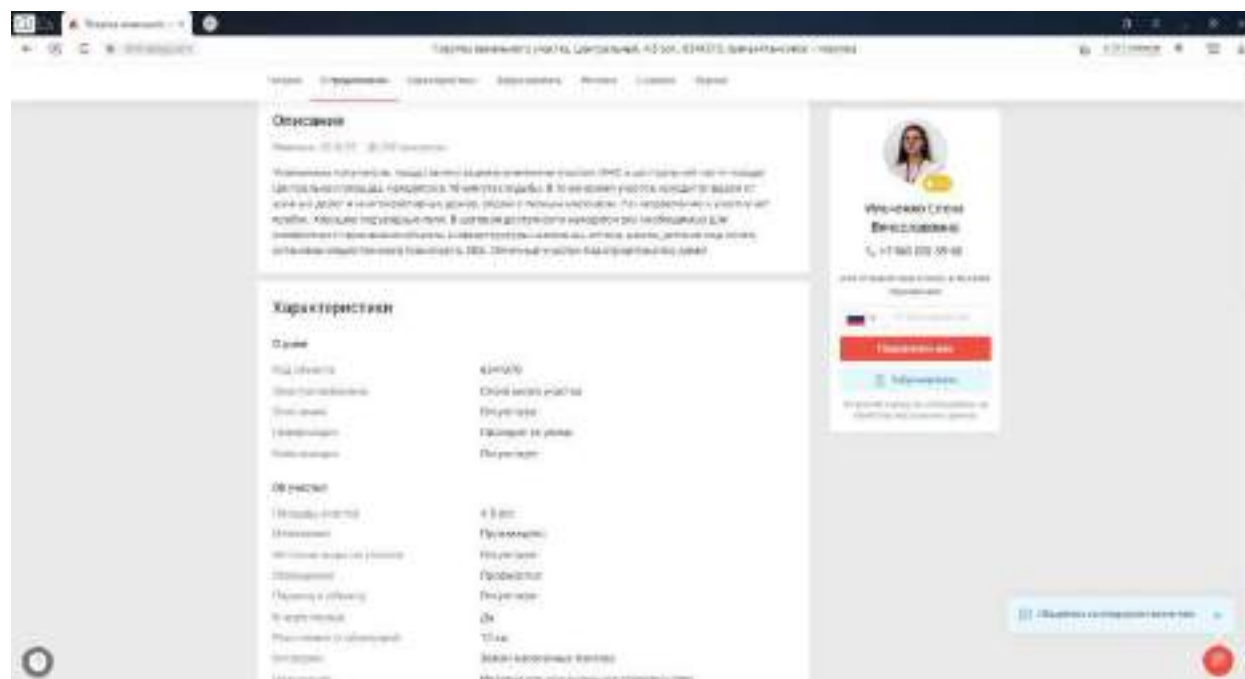
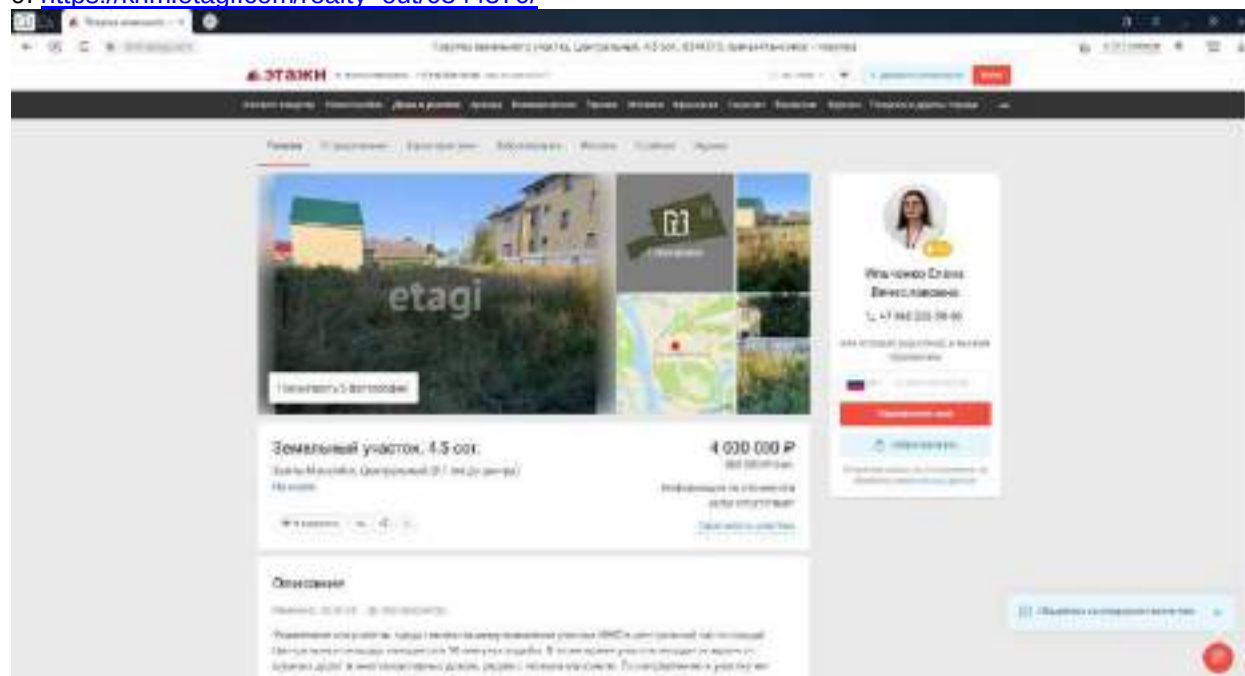
История объявления:

https://khm.etagi.com/realty_out/4476926/

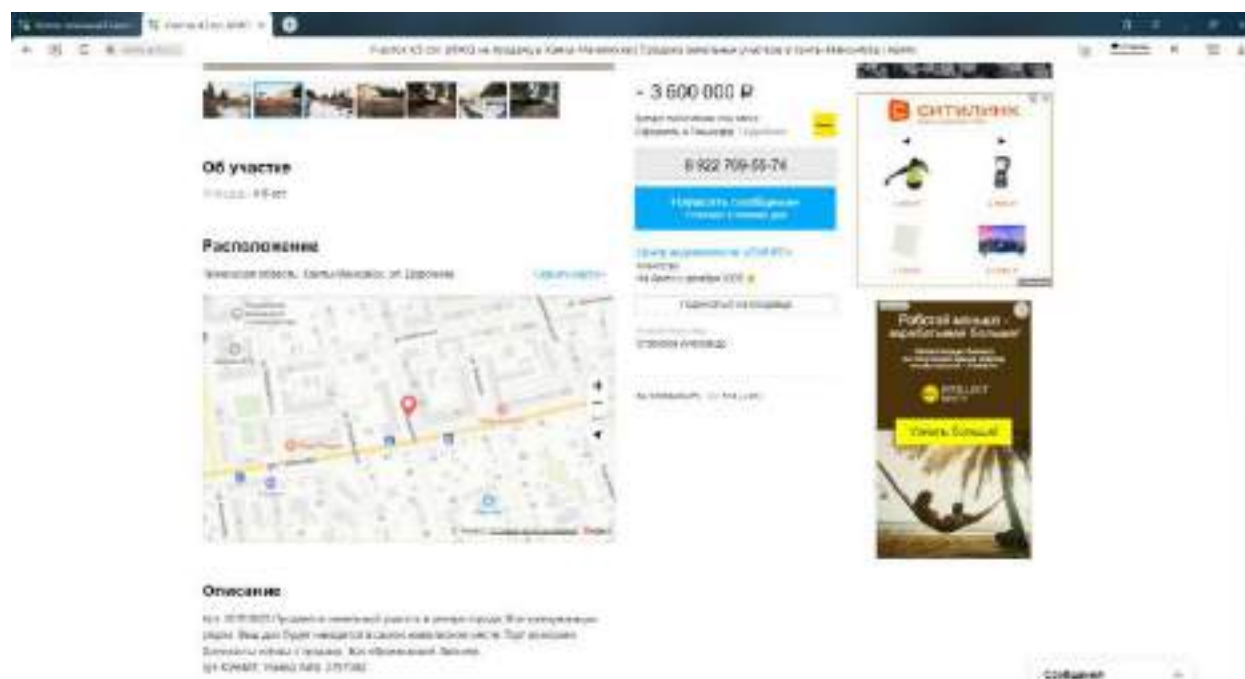
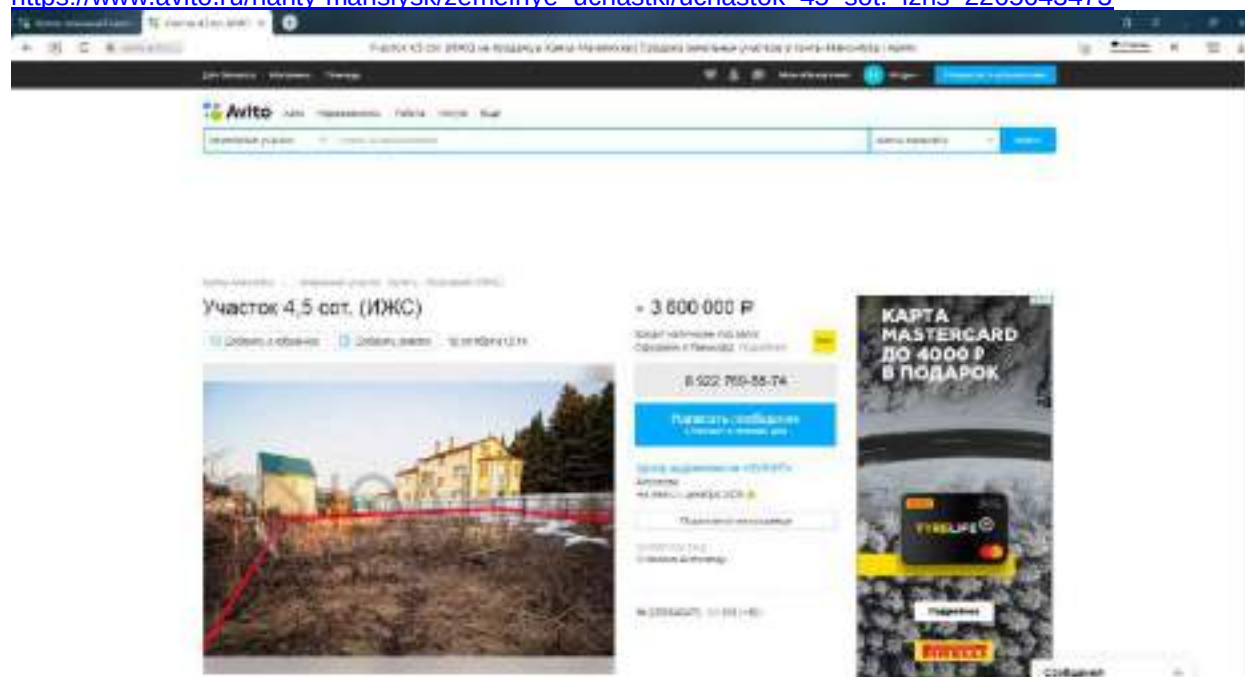


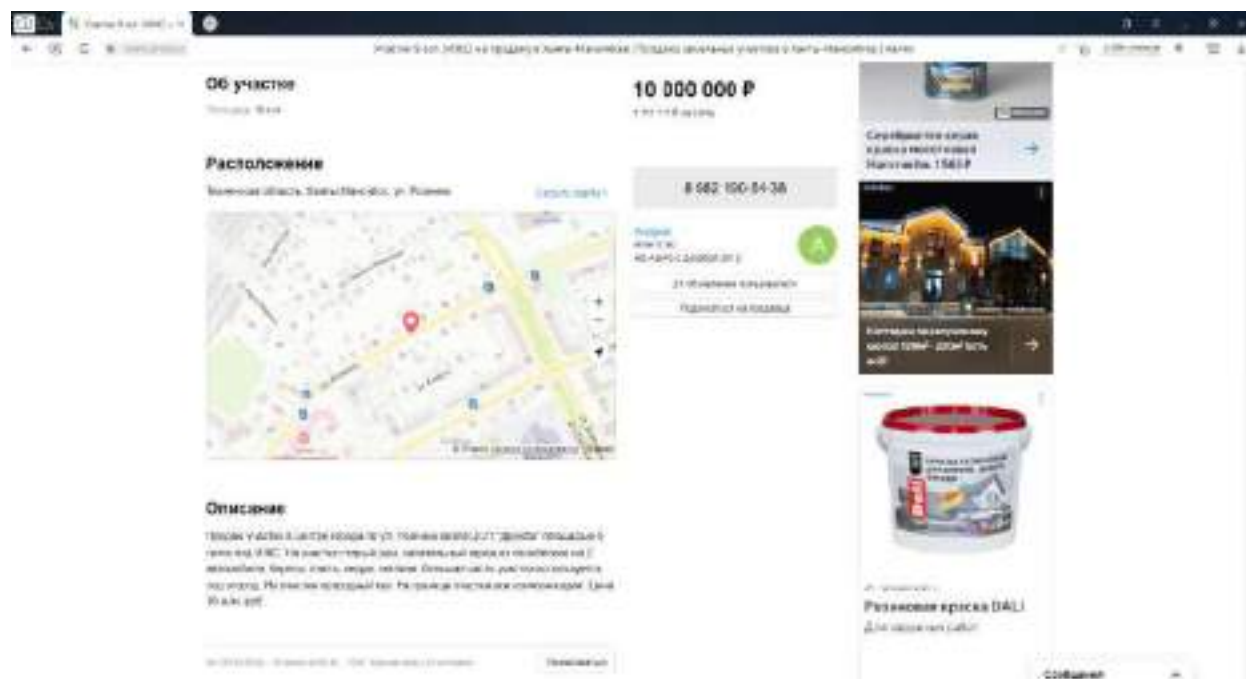
8. <https://hmao.cian.ru/sale/suburban/254755820/>

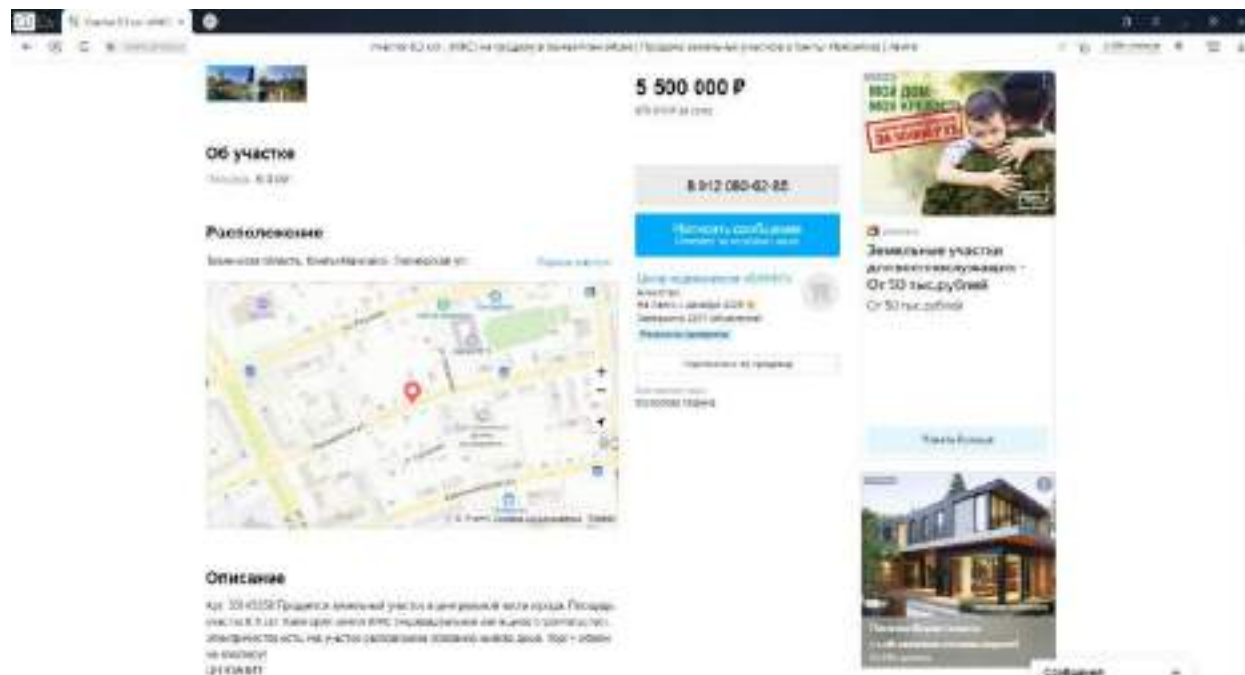
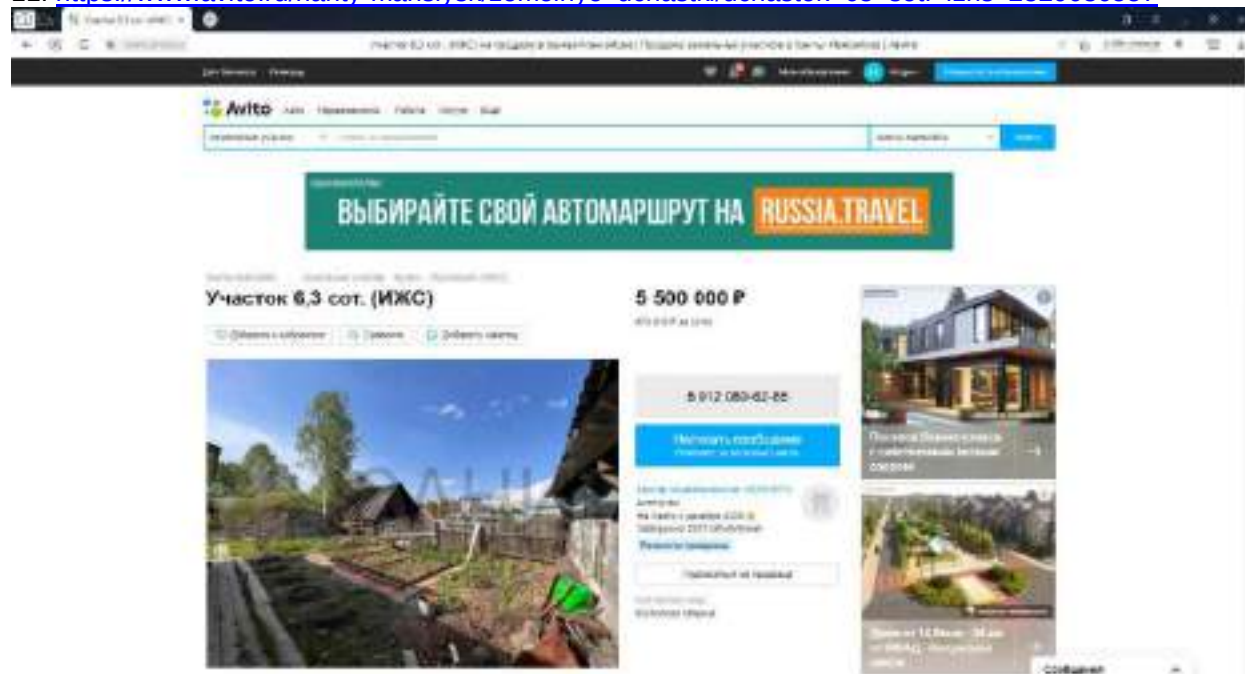


9. https://khm.etagi.com/realty_out/6344370/

История объявления:

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye-uchastki/uchastok_45_sot_izhs_2265643473


10. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_787842020

11. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._izhs_2329686557

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 395–402

Downloaded At: 11:53 11 September 2009

Palmer & Davis

2005 年 12 月 1 日 星期五

1995年10月1日起, 凡在境内销售货物或提供应税劳务, 以及进口货物的单位和个人, 均须依法缴纳增值税。

Abstract

1. 1990年10月1日以前

Case 9:44-cv-01003 Document 1-1 Filed 07/25/14 Page 1 of 1

For all other cases, see [this link](#).

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 395–401

總編輯 王德勝

www.elsevier.com/locate/jmb

		Лист 3	
Амвандный учет по объекту недвижимости			
Лист №2 раздела 1	Всего листов раздела 2-3	Лист раздела 1	Всего листов раздела 2
Экспортный номер:		№ 1240010903	
показаний государственной регистрации:		Известно и доказано в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройтрейд" от 08.09.2012 № 2405-1 Известно и доказано в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.11.2012 № 2405-2 Известно и доказано в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройтрейд" от 11.12.2012 № 2405-3 Известно и доказано в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройтрейд" от 23.12.2012 № 2405-4 Известно и доказано в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройтрейд" от 30.03.2013 № 2405-5 Известно и доказано в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 02.04.2013 № 2405-6 Известно и доказано в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройтрейд" от 06.04.2013 № 2405-7 Известно и доказано в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 21.05.2013 № 2405-8 Известно и доказано в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройтрейд" от 18.01.2014 № 2405-9 Известно и доказано в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 04.04.2014 № 2405-10 Известно и доказано в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 25.07.2014 № 2405-11 Известно и доказано в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 03.04.2015 № 2405-12 Известно и доказано в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройтрейд" от 13.05.2015 № 2405-13 Известно и доказано в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом от	
Подпись заявителя		Подпись	
Подпись заявителя		Подпись	

[illegible]

Генеральный директор Иванов Иван Иванович Служба безопасности		Министр Жармаев Жармаев
--	---	---

Лист 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Шифр кадастрового района 3.1	Шифр кадастровой зоны	Шифр кадастрового квартала 3
1 марта 2021:			
Кадастровый номер:		50:12:010 018 :	
Наименование, площадь земельного участка			
			
Масштаб 1:30			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости записаны следующие сведения:

Лист 1. Лист 1			
Объект недвижимости: строительный объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Лист № 1 раздела 1	Лист № 1 раздела 1	Лист № 1 раздела 1
3 марта 2014 г.			
Кадастровый номер:	50:12:0101000		
Номер кадастрового листа:	50:12:0101000		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.04.2014		
Лист кадастрового листа (кадастровый листовой номер):	Участок № 50-50-01/001/2014-005		
Местонахождение:	Участок № 50-50-01/001/2014-005 - Участок № 50-50-01/001/2014-005, № 50-50-01/001/2014-005, № 50-50-01/001/2014-005		
Целевое назначение:	земельный участок		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	0		
Описание характеристик объекта незавершенного строительства и его проектной документации:	земельный участок		
Средняя рыночная стоимость:	100,00		
Кадастровая стоимость, руб.	100,00		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором зарегистрирован объект недвижимости:	50:12:0101000/001, 50:12:0101000/001		
Идентификационный номер объекта:	00000000000000000000		
Степень готовности объекта незавершенного строительства:	0		
Данные о кадастровом объекте:	земельный участок		
Идентификационный номер:	00000000000000000000		

ПОДПИСАТЕЛЬ		ПОДПИСАТЕЛЬ	
Иванов Иван Иванович		Иванов Иван Иванович	

Лист 2. Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Объект недвижимости: строительный объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Лист № 1 раздела 1	Лист № 1 раздела 1	Лист № 1 раздела 1
3 марта 2014 г.			
Кадастровый номер:	50:12:0101000		
1. Право собственности (право собственности):	1.1. Идентификационный номер - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"		
2. Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права:	2.1. Общедолевой способ собственности № 50:12:0101000/001/2014-005/001/2014-005/001/2014-005		
3. Документ, подтверждающий право:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка № 50:12:0101000/001/2014-005/001/2014-005/001/2014-005		
4. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации права, в котором зарегистрирован объект недвижимости:	4.1. Данные отсутствуют		
5. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	5.1. Данные отсутствуют		
6. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	6.1. Данные отсутствуют		
7. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	7.1. Данные отсутствуют		
8. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	8.1. Данные отсутствуют		
9. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	9.1. Данные отсутствуют		
10. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	10.1. Данные отсутствуют		
11. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	11.1. Данные отсутствуют		
12. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	12.1. Данные отсутствуют		
13. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	13.1. Данные отсутствуют		
14. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	14.1. Данные отсутствуют		
15. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	15.1. Данные отсутствуют		
16. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	16.1. Данные отсутствуют		
17. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	17.1. Данные отсутствуют		
18. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	18.1. Данные отсутствуют		
19. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	19.1. Данные отсутствуют		
20. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	20.1. Данные отсутствуют		
21. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	21.1. Данные отсутствуют		
22. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	22.1. Данные отсутствуют		
23. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	23.1. Данные отсутствуют		
24. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	24.1. Данные отсутствуют		
25. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	25.1. Данные отсутствуют		
26. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	26.1. Данные отсутствуют		
27. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	27.1. Данные отсутствуют		
28. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	28.1. Данные отсутствуют		
29. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	29.1. Данные отсутствуют		
30. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	30.1. Данные отсутствуют		
31. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	31.1. Данные отсутствуют		
32. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	32.1. Данные отсутствуют		
33. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	33.1. Данные отсутствуют		
34. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	34.1. Данные отсутствуют		
35. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	35.1. Данные отсутствуют		
36. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	36.1. Данные отсутствуют		
37. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	37.1. Данные отсутствуют		
38. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	38.1. Данные отсутствуют		
39. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	39.1. Данные отсутствуют		
40. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	40.1. Данные отсутствуют		
41. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	41.1. Данные отсутствуют		
42. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	42.1. Данные отсутствуют		
43. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	43.1. Данные отсутствуют		
44. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	44.1. Данные отсутствуют		
45. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	45.1. Данные отсутствуют		
46. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	46.1. Данные отсутствуют		
47. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	47.1. Данные отсутствуют		
48. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	48.1. Данные отсутствуют		
49. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	49.1. Данные отсутствуют		
50. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	50.1. Данные отсутствуют		

ПОДПИСАТЕЛЬ		ПОДПИСАТЕЛЬ	
Иванов Иван Иванович		Иванов Иван Иванович	



АРЛИ ПРОЕКТНО-ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

John D. Norton: *Phonetic and Phonological Change in English* (Cambridge, MA: MIT Press, 2002), pp. 364, \$55.00.

Received 1948, 2011-03-17; accepted 2011-03-04.

Downloaded by [TU Berlin] at 09:41 24 July 2015

«Торгово-сервисный центр по ул. Мира
в г. Ханты-Мансийске.
Корректировка»

Стадия: Рабочий проект

РАЗДЕЛ ОПЗ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Шифр: НЮ-Д-383/30.105-00-073-1

TQM-1

Выпуск 1

г. Екатеринбург
2008 г.

ООО «Продуктно-экономическая компания «АРДИ»

File: jg-2004-01-28-0-667245122-010908-1

**«Торгово-сервисный центр по ул. Мира
в г. Ханты-Мансийске.
Корректировка»**

Стадия: Рабочий проект

РАЗДЕЛ ОПЗ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Шифр: НЮ-Д-383/30.105-00-073-1

TOM 1

ВЫПУСК 1

Директор
Главный и

Забелло А.Э.

2008 / 1. Бюджетный год

10.04	6. Приложение 6. Требования к общ. значимым участкам от 02.11.2006 г. №12-2/06-10/04 7. Приложение 7. Проект плана зонирован участка, федеральный закон № 174-ФЗ 8. Приложение 8. Договор аренды земельного участка от 28.12.2006 г. №174-ФЗ 9. Приложение 9. Акт выбора земельного участка от 21.04.2006 г. 10. Приложение 10. Проектный план зонирования участка от 03.04.2006 г. 11. Приложение 11. Генеральный план на подключение к сети электроснабжения от 10.06 г. №163 12. Приложение 12. Технические условия на подключение к централизованной сети электроснабжения от 09.11.06 №652 13. Приложение 13. Технические условия на подключение к сети канализации от 10.10.06 №162 14. Приложение 14. Технические условия на подключение к сети электроснабжения от 09.10.06 №633 15. Приложение 15. Технические условия на подключение объекта от 30.10.06 №172-021 16. Приложение 16. Технические условия на подключение к сети электроснабжения от 10.10.06 №701 17. Приложение 17. Генеральный план на реконструкцию участка 18. Приложение 18. Договор-заказ на выполнение работ от 12.10.2006 г. №1628 19. Приложение 19. Проектная документация на подключение объекта от 06.06.2006 г. №234/3/1 20. Приложение 20. Расчет расходов 21. Приложение 21. Экспертное заключение (оценочный) экспертом от 20.09.2007 №435-01	10.04
-------	--	--------------

[illegible]

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
11. Проект 0103AT - сарайный цех по ул. Мира б.з. Хаты-Насыкова, Карагандына району 001 «Проектно-инженерный институт «Ады» на основании приказа номер ГС-5-66-01-26-0-5672/45121-03039-1 от 15 января 2008 г., выданой профессиональным инженером по специальности «жилищно-коммунальному хозяйству на проектирование зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с Государственным стандартом, для обеспечения выполнения в 15 ноября 2013 г.	
12. Люди, обязанные за соответствие исследовать строительный норматив и строительные нормы, обязаны заблаговременно проверить 001 «Проектно-инженерный институт «Ады»	Заблавно А.З.
Проектная документация разработана в соответствии с требованиями к качеству проектной документации, утвержденной на проектирование, разработку проектной документации, документов, технических регламентов, в том числе установивших требования к объектам жилищного жилищного фонда, включая сведения и данные, используемые при проектировании к ним, проектированию и строительству объектов. Заблавно А.З.	
13. Описание для разработки рабочего проекта	
Рабочий проект:	
14. Иные данные для проектирования	
Проект разработан на основе следующих документов:	
- Проектные данные Гидропроект Хаты-Насыкова от 01.07.2007 №473 (Примечание 2);	
- Проектные данные Гидропроект Хаты-Насыкова от 05.03.2006 №167 (Примечание 3);	
- Технический отчет об инженерно-технических расчетах на прочность «01.08.11» - Заблавно А.З.	
- Технический отчет по ул. Мира б.з. Хаты-Насыкова, (Примечание 4);	
- Технический отчет по строительству здания (Примечание 5);	
- Калькуляционный расчет здания (Примечание 6);	
- Проект рабочей документации (Примечание 7);	
- Проект рабочей документации (Примечание 8);	

- Акт №3000-зене-103 уреден от 21.04.2006 г. Приложение 18; - Архитектурно-инженерные задачи от 03.08.2006 г. Приложение 101; Технически условия на подстанции с инвертирующей станцией - Технически условия на подстанции к сетям кабельной коммутации от 10.10.06 г. №763		Приложение 14; - Технически условия на подстанции к централизованной системе водоснабжения от 09.11.06 №982 Приложение 12; - Технические условия на подстанции к сетям котлоагрегатов от 10.10.06 №762 (Приложение 13); - Технические условия на подстанции к сетям электроснабжения от 09.10.06 №983		Приложение 14b; - Технические условия на теплоснабжение объектов от 30.10.06 №772-723 Приложение 14b; - Технические условия на водоснабжение к сетям электроснабжения от 10.10.06 №761		Приложение 16b; - Технические условия на канализацию и вентиляцию Приложение 17); - Санитарно-эпидемиологические заключения от 12.10.2006 г. №042/9 Приложение 20); - Проект лабораторного исследования почвы от 08.09.2006 г. №274/Х/1 (Приложение 18); - Расчет вентиляции Приложение 18b; - Экспертное заключение Государственной экспертизы от 20.08.2007 №435-07		Приложение 21;		1.5. Общие сведения Данные работы проект выполнен в соответствии с требованиями раздела проекта и 30/08-2006 от 08.2006 Проект «Торгово – сервисный центр» по ул. Мира в г. Кызыл Республики Тыва и 30/08-2006 от 08.2006 Проект Государственной экспертизы (федеральной экспертной комиссии) в полном соответствии с заключением от 20.08.2007 №435-07 (Приложение 21).		1.6. Сведения об использованных в проекте изобразительных средствах, разработанных на предприятии в проекте не использовались изобразительных средств, разработанных на предприятии.		1.7. Сведения о наличии разработанных в соответствии с требованиями технических условий для выполнения проекта не было разработаны специальные проектные программы, технические условия.		№0.Д.30.1/06.1.005-08-001-1 лист 4	
---	--	---	--	---	--	---	--	-----------------------	--	--	--	--	--	---	--	--	--

[illegible][illegible]

- Консолідація основних питань - до 2 (по 2х) - Програмування подвигів історичної епохи - по 3 (по 2х)																																						
4.2 Адаптація програмних рішень бізнесу																																						
Бізнес - 7-ми класові програми-сервіси щодо підготовки спеціалістів інформаційних систем																																						
В інформаційних системах																																						
- підходи до 44 п/наста.																																						

[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

в п/м ч/м/кв	лист 18
- блок 1 - 30,82 м³/сут; - блок 2, 3 - 95,48 м³/сут.	
<u>Показатели:</u>	
- Вытяжная вентиляция - 2 спира по 2,5 м/с; - Атмосферное загрязнение проблематичное из-за наличия - 219 м/с; - Вытяжная вентиляция подвальной спальни - 2 спира по 5 м/с; - Атмосферное загрязнение подвальной спальни - 58,03 м/с.	
9.3 Энергетическая оценка	
Нормативные показатели:	
- блок 1 - норматив - 10 кВт; - блок 2, 3 - норматив - 10 кВт.	
<u>Нормативные показатели:</u>	
- блок 1 - фактическое - 0,300 кВт; - блок 2, 3 - фактическое - 0,380 кВт.	
Расчетная нагрузка на трансформатор	
- с макс 0,4 кВт ТП, кВт (кВА) - 0,212 (0,253).	
9. МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ К ОБЪЕКТУ	
9.1 Санитарно-защитная зона и санитарные разрывы	
Санитарные разрывы для предотвращения обсеменения:	
- Площадь для мушкетиров (20 м ²) - обсеменение.	
9.2 Источники	
Приточный воздух не охлажден вентиль на циркуляцию воздуха из-за отсутствия	
притока 20 и 100-4-383/301/05-01-010-1.	
9.3 Естественное освещение	
В соответствии с СанПиН 2.2.1/1.1.1278 - 05 «Естественное освещение в помещениях	
жизнедеятельности и строительстве помещений жилых и общественных зданий в городах и населенных пунктах	
для помещений в жилых зданиях естественное освещение.	

8. СВЕДЕНИЯ О ПОТРЕБНОСТИ ОБЪЕКТА В ЭНЕРГОРЕСУРСАХ		лист
		17
8.1 Тепловая энергия		
Назначение: частный загородный дом, строительство, эксплуатация, содержание 3,06 МВт в год, час/год.		
По отоплению		
- Общее - 0,42 Гкал/ч (0,40 МВт)		
в пик час/год		
- блок 1 - 0,18 Гкал/ч (0,21 МВт)		
- блок 2, 3 - 0,244 Гкал/ч (0,234 МВт)		
По вентиляции		
- Общее - 1,79 Гкал/ч (2,08 МВт)		
в пик час/год		
- блок 1 - 1,08 Гкал/ч (0,324 МВт)		
- блок 2, 3 - 0,683 Гкал/ч (0,758 МВт)		
По горячему водоснабжению		
- Общее - 0,423 Гкал/ч (0,492 МВт)		
в пик час/год		
- блок 1 - 0,78 Гкал/ч (0,23 МВт)		
- блок 2, 3 - 0,27 Гкал/ч (0,32 МВт)		
8.2 Водоснабжение, канализация и поливочное		
Водоснабжение с учетом запаса - 130,06 м³/сут.		
Канализация водоснабжения:		
- Общее - 67,04 м³/сут		
в пик час/год		
- блок 1 - 22,16 м³/сут		
- блок 2, 3 - 48,45 м³/сут		
Канализация бытовых стоков:		
- Общее - 50,27 м³/сут		
в пик час/год		
- блок 1 - 10,55 м³/сут		
- блок 2, 3 - 49,60 м³/сут		
Канализация:		
- Общее - 117,31 м³/сут		

[illegible]

- базальт - граніт-діялор - базальт, ластимача класка - орасна лаванди - электролиты и щел - ишание стимина лаванд Витаминизация базальт 55% в лаванд период 2000, 45% в лаванд период 2000 Скорость, базальт базальт 0,15 м/сек.	25 °C; 20 °C; 16 °C; 21 °C; 10 °C; 5 °C;	лист 20
--	--	-----------------------

[illegible]

Показатель	Значение
- 1. Общая площадь помещений:	5950 м²
- Площадь помещений административных:	3000 м²
- Площадь помещений:	1478 м²
- Площадь помещений:	7963 м²
блок 1	
- Площадь помещений:	2458,73 м²
- Площадь помещений:	14 713,31 м²
- Площадь помещений:	197,21 м²
- Площадь помещений:	1234,01 м²
- Площадь помещений:	1027,06 м²
- Площадь помещений:	730 м²
- Площадь помещений:	655,36 м²
- Площадь помещений:	5584,37 м²
- Площадь помещений:	7506 м²
- Площадь помещений:	7 825,66 м²
блок 2.3	
- Площадь помещений:	784,18 м²
- Площадь помещений:	1461,67 м²
- Площадь помещений:	100,40 м²
- Площадь помещений:	646,71 м²
- Площадь помещений:	627,88 м²
- Площадь помещений:	105,94 м²
- Площадь помещений:	1118,85 м²
- Площадь помещений:	64,33 м²
- Площадь помещений:	1163,11 м²
- Площадь помещений:	7951,11 м²

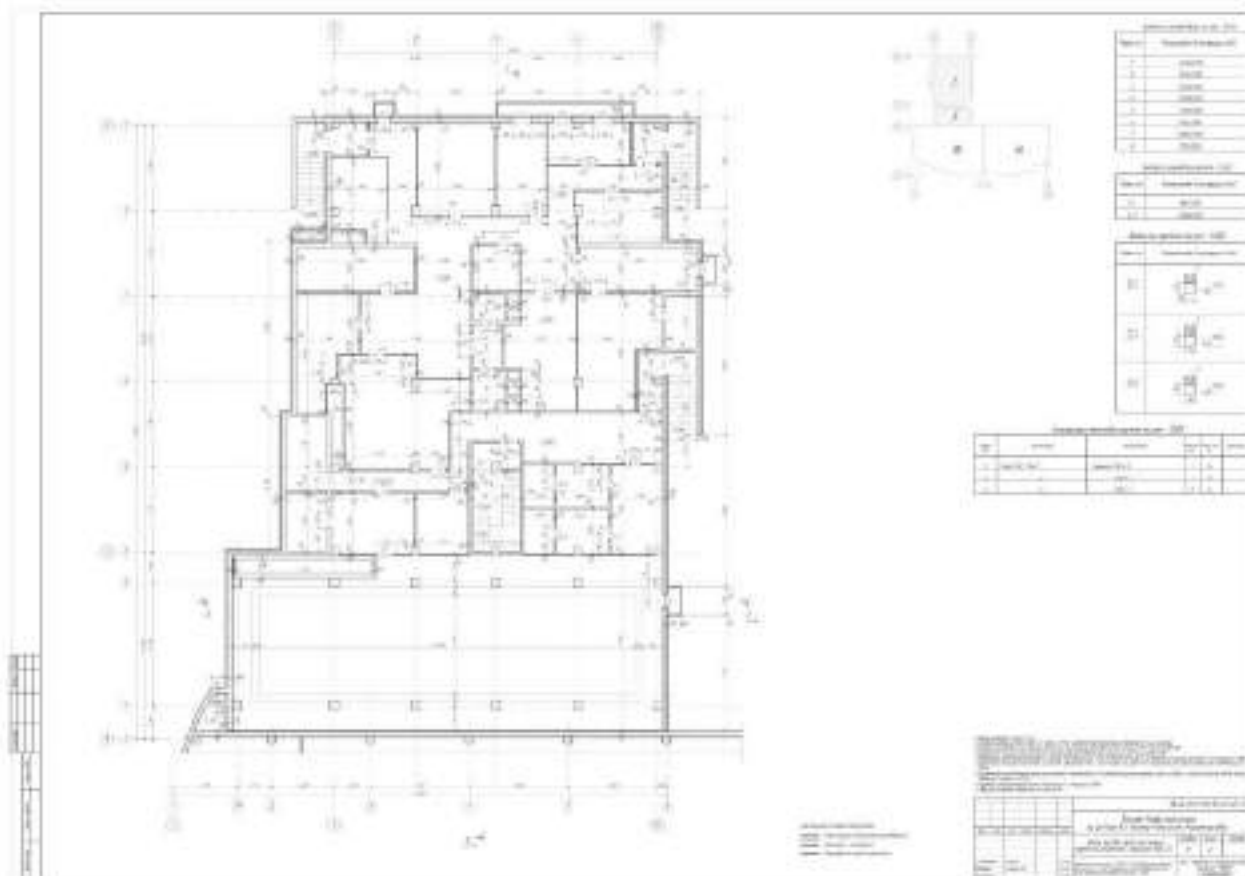
	(d) y'
	68
	10
	7
	4 39.9 m ²
	-2 39.24 m ²
	207.74 m ²

[illegible][illegible]

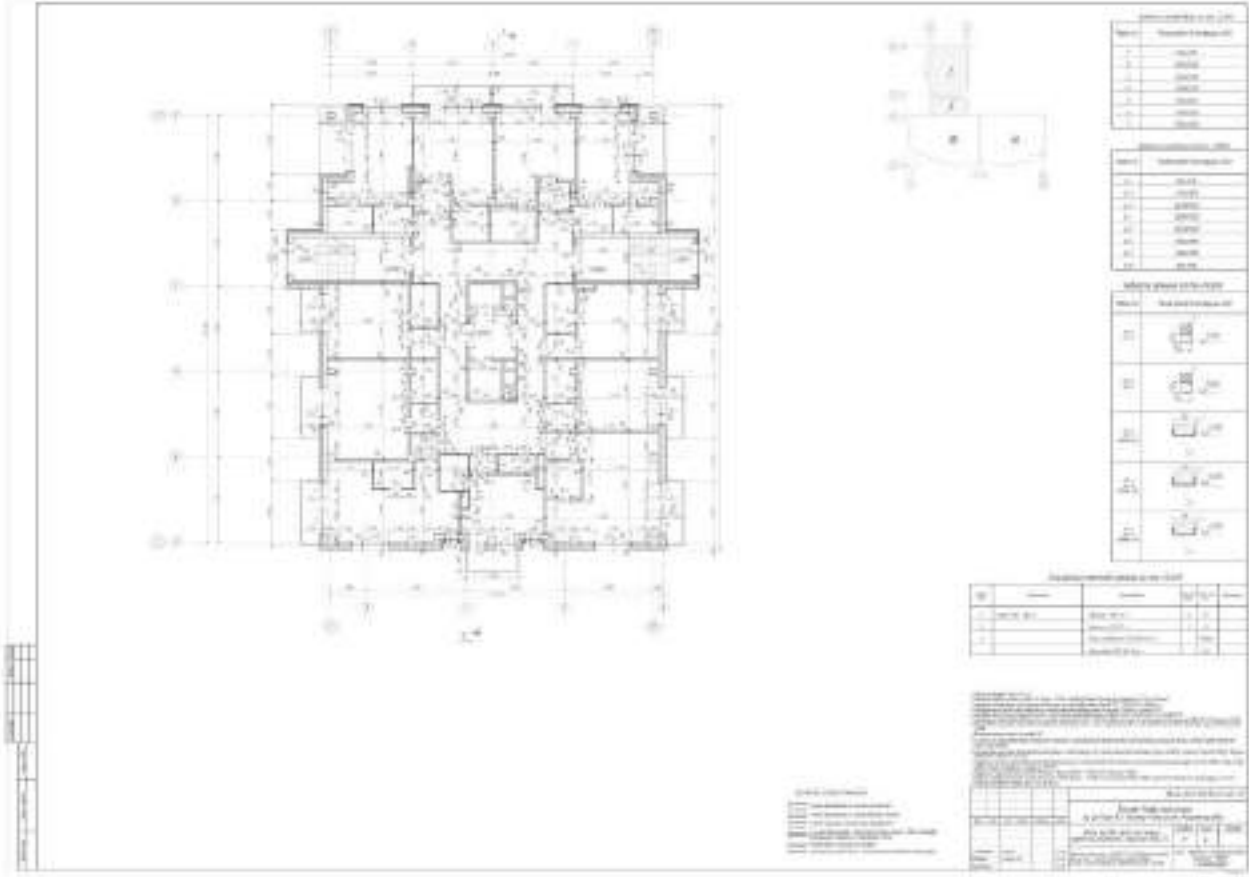
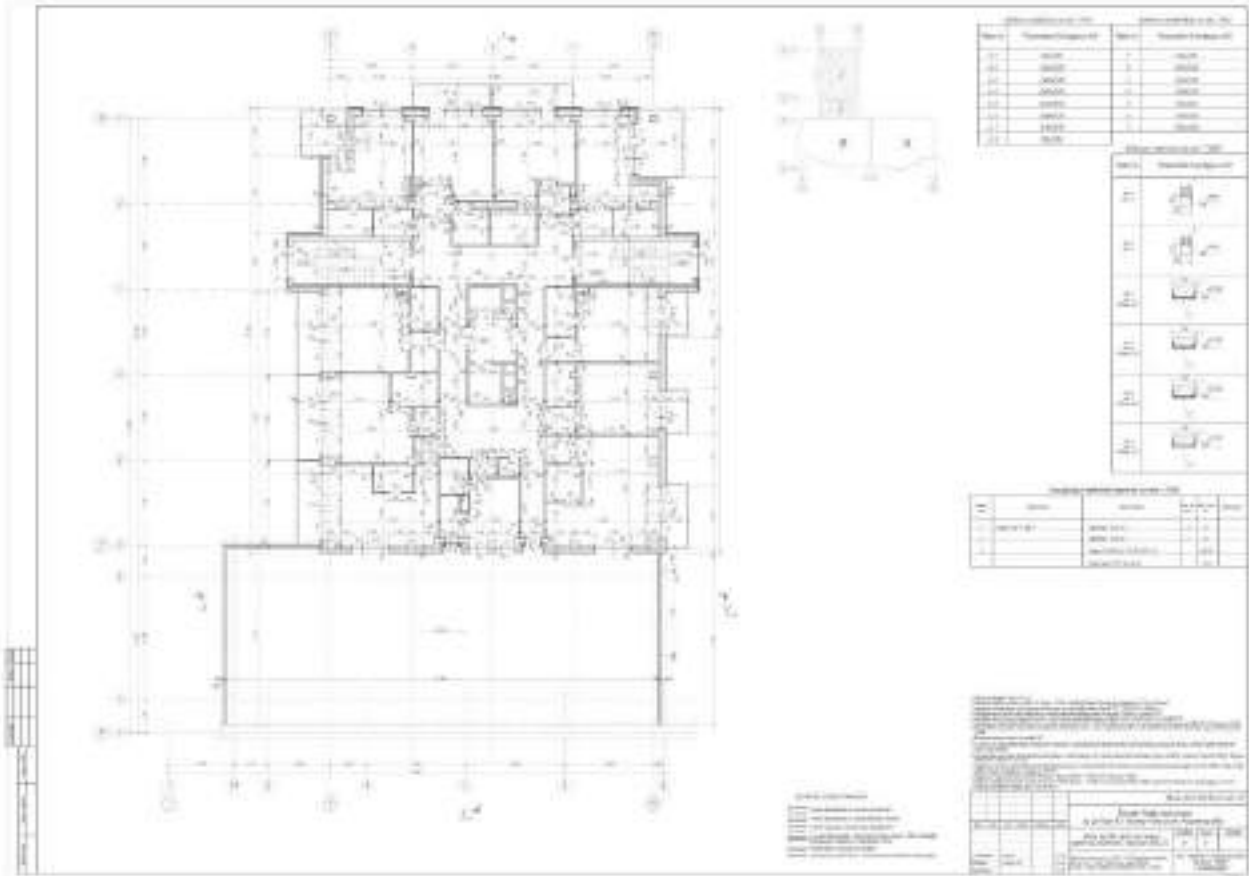
[illegible]

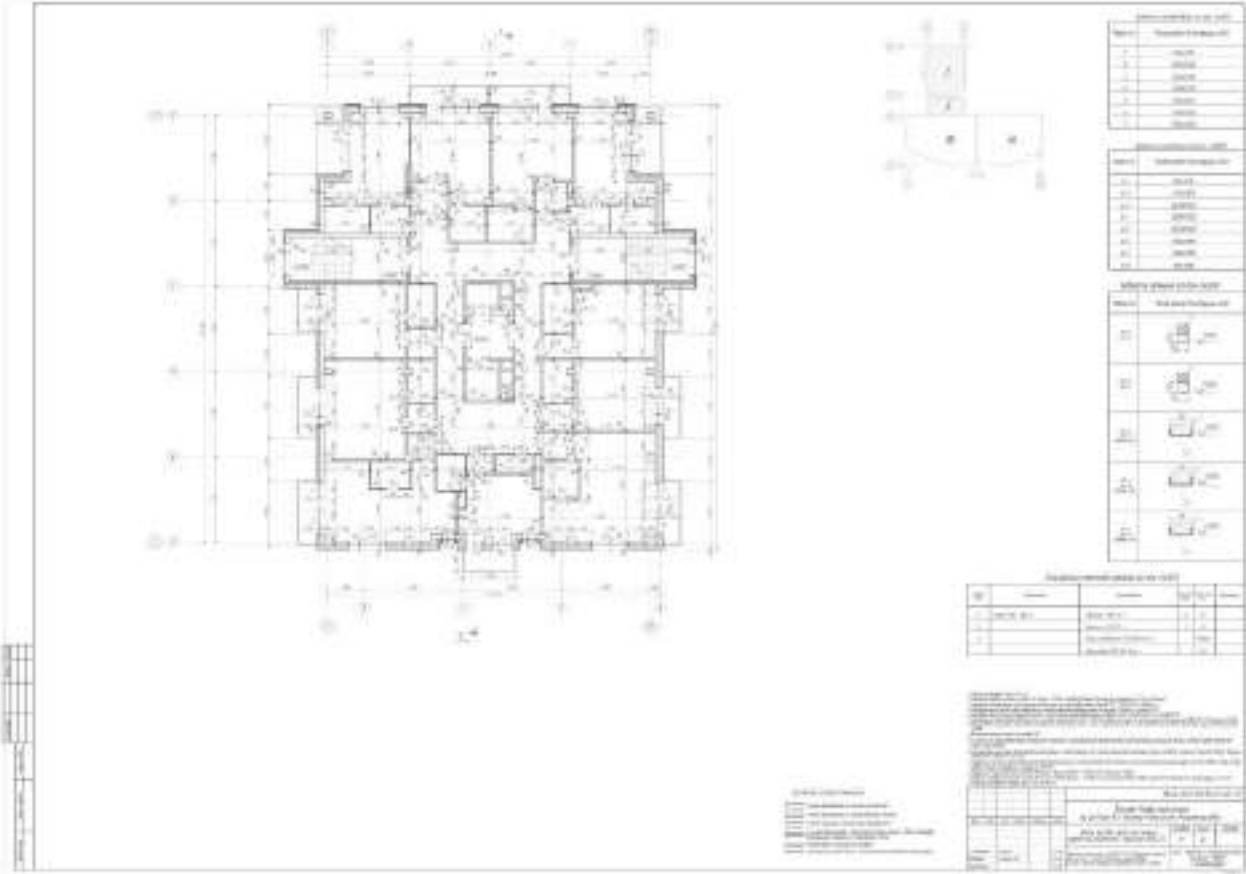
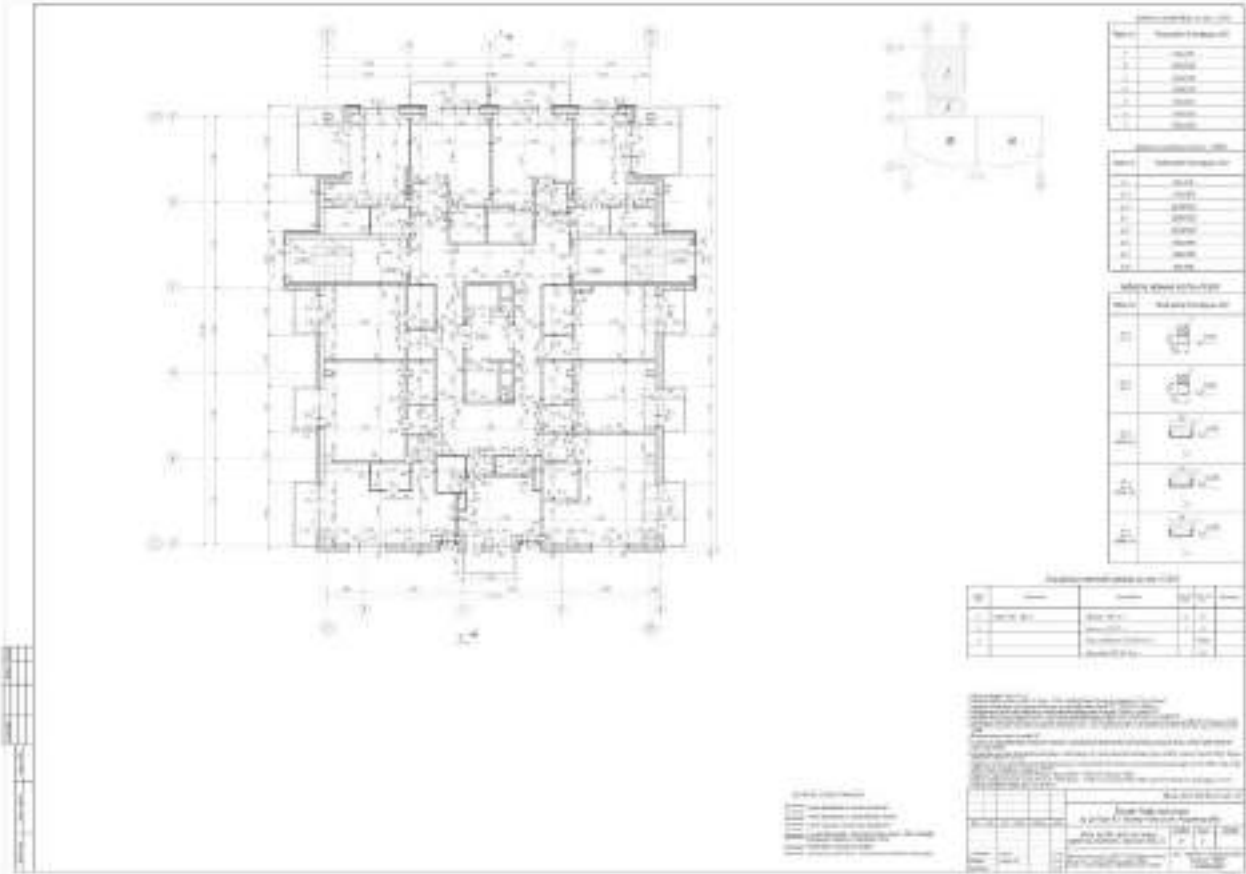
Решение по делу № 10/2019				
Акт	Наименование	Пункты		
1	Пункты 1-3 статьи 101.10			
2	Пункты 4-6 статьи 101.10			
3	Пункты 7-9 статьи 101.10			
4	Пункты 10-12 статьи 101.10			
5	Пункты 13-15 статьи 101.10			
6	Пункты 16-18 статьи 101.10			
7	Пункты 19-21 статьи 101.10			
8	Пункты 22-24 статьи 101.10			
9	Пункты 25-27 статьи 101.10			
10	Пункты 28-30 статьи 101.10			
11	Пункты 31-33 статьи 101.10			
12	Пункты 34-36 статьи 101.10			
13	Пункты 37-39 статьи 101.10			
14	Пункты 40-42 статьи 101.10			
15	Пункты 43-45 статьи 101.10			
16	Пункты 46-48 статьи 101.10			
17	Пункты 49-51 статьи 101.10			
18	Пункты 52-54 статьи 101.10			
19	Пункты 55-57 статьи 101.10			
20	Пункты 58-60 статьи 101.10			
21	Пункты 61-63 статьи 101.10			
22	Пункты 64-66 статьи 101.10			
23	Пункты 67-69 статьи 101.10			
24	Пункты 70-72 статьи 101.10			
25	Пункты 73-75 статьи 101.10			
26	Пункты 76-78 статьи 101.10			
27	Пункты 79-81 статьи 101.10			
28	Пункты 82-84 статьи 101.10			
29	Пункты 85-87 статьи 101.10			
30	Пункты 88-90 статьи 101.10			
31	Пункты 91-93 статьи 101.10			
32	Пункты 94-96 статьи 101.10			
33	Пункты 97-99 статьи 101.10			
34	Пункты 100-102 статьи 101.10			
35	Пункты 103-105 статьи 101.10			
36	Пункты 106-108 статьи 101.10			
37	Пункты 109-111 статьи 101.10			
38	Пункты 112-114 статьи 101.10			
39	Пункты 115-117 статьи 101.10			
40	Пункты 118-120 статьи 101.10			
41	Пункты 121-123 статьи 101.10			
42	Пункты 124-126 статьи 101.10			
43	Пункты 127-129 статьи 101.10			
44	Пункты 130-132 статьи 101.10			
45	Пункты 133-135 статьи 101.10			
46	Пункты 136-138 статьи 101.10			
47	Пункты 139-141 статьи 101.10			
48	Пункты 142-144 статьи 101.10			
49	Пункты 145-147 статьи 101.10			
50	Пункты 148-150 статьи 101.10			
51	Пункты 151-153 статьи 101.10			
52	Пункты 154-156 статьи 101.10			
53	Пункты 157-159 статьи 101.10			
54	Пункты 160-162 статьи 101.10			
55	Пункты 163-165 статьи 101.10			
56	Пункты 166-168 статьи 101.10			
57	Пункты 169-171 статьи 101.10			
58	Пункты 172-174 статьи 101.10			
59	Пункты 175-177 статьи 101.10			
60	Пункты 178-180 статьи 101.10			
61	Пункты 181-183 статьи 101.10			
62	Пункты 184-186 статьи 101.10			
63	Пункты 187-189 статьи 101.10			
64	Пункты 190-192 статьи 101.10			
65	Пункты 193-195 статьи 101.10			
66	Пункты 196-198 статьи 101.10			
67	Пункты 199-201 статьи 101.10			
68	Пункты 202-204 статьи 101.10			
69	Пункты 205-207 статьи 101.10			
70	Пункты 208-210 статьи 101.10			
71	Пункты 211-213 статьи 101.10			
72	Пункты 214-216 статьи 101.10			
73	Пункты 217-219 статьи 101.10			
74	Пункты 220-222 статьи 101.10			
75	Пункты 223-225 статьи 101.10			
76	Пункты 226-228 статьи 101.10			
77	Пункты 229-231 статьи 101.10			
78	Пункты 232-234 статьи 101.10			
79	Пункты 235-237 статьи 101.10			
80	Пункты 238-240 статьи 101.10			
81	Пункты 241-243 статьи 101.10			
82	Пункты 244-246 статьи 101.10			
83	Пункты 247-249 статьи 101.10			
84	Пункты 250-252 статьи 101.10			
85	Пункты 253-255 статьи 101.10			
86	Пункты 256-258 статьи 101.10			
87	Пункты 259-261 статьи 101.10			
88	Пункты 262-264 статьи 101.10			
89	Пункты 265-267 статьи 101.10			
90	Пункты 268-270 статьи 101.10			
91	Пункты 271-273 статьи 101.10			
92	Пункты 274-276 статьи 101.10			
93	Пункты 277-279 статьи 101.10			
94	Пункты 280-282 статьи 101.10			
95	Пункты 283-285 статьи 101.10			
96	Пункты 286-288 статьи 101.10			
97	Пункты 289-291 статьи 101.10			
98	Пункты 292-294 статьи 101.10			
99	Пункты 295-297 статьи 101.10			
100	Пункты 298-300 статьи 101.10			
101	Пункты 301-303 статьи 101.10			
102	Пункты 304-306 статьи 101.10			
103	Пункты 307-309 статьи 101.10			
104	Пункты 310-312 статьи 101.10			
105	Пункты 313-315 статьи 101.10			
106	Пункты 316-318 статьи 101.10			
107	Пункты 319-321 статьи 101.10			
108	Пункты 322-324 статьи 101.10			
109	Пункты 325-327 статьи 101.10			
110	Пункты 328-330 статьи 101.10			
111	Пункты 331-333 статьи 101.10			
112	Пункты 334-336 статьи 101.10			
113	Пункты 337-339 статьи 101.10			
114	Пункты 340-342 статьи 101.10			
115	Пункты 343-345 статьи 101.10			
116	Пункты 346-348 статьи 101.10			
117	Пункты 349-351 статьи 101.10			
118	Пункты 352-354 статьи 101.10			
119	Пункты 355-357 статьи 101.10			
120	Пункты 358-360 статьи 101.10			
121	Пункты 361-363 статьи 101.10			
122	Пункты 364-366 статьи 101.10			
123	Пункты 367-369 статьи 101.10			
124	Пункты 370-372 статьи 101.10			
125	Пункты 373-375 статьи 101.10			
126	Пункты 376-378 статьи 101.10			
127	Пункты 379-381 статьи 101.10			
128	Пункты 382-384 статьи 101.10			
129	Пункты 385-387 статьи 101.10			
130	Пункты 388-390 статьи 101.10			
131	Пункты 391-393 статьи 101.10			
132	Пункты 394-396 статьи 101.10			
133	Пункты 397-399 статьи 101.10			
134	Пункты 400-402 статьи 101.10			
135	Пункты 403-405 статьи 101.10			
136	Пункты 406-408 статьи 101.10			
137	Пункты 409-411 статьи 101.10			
138	Пункты 412-414 статьи 101.10			
139	Пункты 415-417 статьи 101.10			
140	Пункты 418-420 статьи 101.10			
141	Пункты 421-423 статьи 101.10			
142	Пункты 424-426 статьи 101.10			
143	Пункты 427-429 статьи 101.10			
144	Пункты 430-432 статьи 101.10			
145	Пункты 433-435 статьи 101.10			
146	Пункты 436-438 статьи 101.10			
147	Пункты 439-441 статьи 101.10			
148	Пункты 442-444 статьи 101.10			
149	Пункты 445-447 статьи 101.10			
150	Пункты 448-450 статьи 101.10			
151	Пункты 451-453 статьи 101.10			
152	Пункты 454-456 статьи 101.10			
153	Пункты 457-459 статьи 101.10			
154	Пункты 460-462 статьи 101.10			
155	Пункты 463-465 статьи 101.10			
156	Пункты 466-468 статьи 101.10			
157	Пункты 469-471 статьи 101.10			
158	Пункты 472-474 статьи 101.10			
159	Пункты 475-477 статьи 101.10			
160	Пункты 478-480 статьи 101.10			
161	Пункты 481-483 статьи 101.10			
162	Пункты 484-486 статьи 101.10			
163	Пункты 487-489 статьи 101.10			
164	Пункты 490-492 статьи 101.10			
165	Пункты 493-495 статьи 101.10			
166	Пункты 496-498 статьи 101.10			
167	Пункты 499-501 статьи 101.10			
168	Пункты 502-504 статьи 101.10			
169	Пункты 505-507 статьи 101.10			
170	Пункты 508-510 статьи 101.10			
171	Пункты 511-513 статьи 101.10			
172	Пункты 514-516 статьи 101.10			
173	Пункты 517-519 статьи 101.10			
174	Пункты 520-522 статьи 101.10			
175	Пункты 523-525 статьи 101.10			
176	Пункты 526-528 статьи 101.10			
177	Пункты 529-531 статьи 101.10			
178	Пункты 532-534 статьи 101.10			
179	Пункты 535-537 статьи 101.10			
180	Пункты 538-540 статьи 101.10			
181	Пункты 541-543 статьи 101.10			
182	Пункты 544-546 статьи 101.10			
183	Пункты 547-549 статьи 101.10			
184	Пункты 550-552 статьи 101.10			
185	Пункты 553-555 статьи 101.10			
186	Пункты 556-558 статьи 101.10			
187	Пункты 559-561 статьи 101.10			
188	Пункты 562-564 статьи 101.10			
189	Пункты 565-567 статьи 101.10			
190	Пункты 568-570 статьи 101.10			
191	Пункты 571-573 статьи 101.10			
192	Пункты 574-576 статьи 101.10			
193	Пункты 577-579 статьи 101.10			
194	Пункты 580-582 статьи 101.10			
195	Пункты 583-585 статьи 101.10			
196	Пункты 586-588 статьи 101.10			
197	Пункты 589-591 статьи 101.10			
198	Пункты 592-594 статьи 101.10			
199	Пункты 595-597 статьи 101.10			
200	Пункты 598-600 статьи 101.10			
201	Пункты 601-603 статьи 101.10			
202	Пункты 604-606 статьи 101.10			
203	Пункты 607-609 статьи 101.10			
204	Пункты 610-612 статьи 101.10			
205	Пункты 613-615 статьи 101.10			
206	Пункты 616-618 статьи 101.10			
207	Пункты 619-621 статьи 101.10			
208	Пункты 622-624 статьи 101.10			
209	Пункты 625-627 статьи 101.10			
210	Пункты 628-630 статьи 101.10			
211	Пункты 631-633 статьи 101.10			
212	Пункты 634-636 статьи 101.10			
213	Пункты 637-639 статьи 101.10			
214	Пункты 640-642 статьи 101.10			
215	Пункты 643-645 статьи 101.10			
216	Пункты 646-648 статьи 101.10			
217	Пункты 649-651 статьи 101.10			
218	Пункты 652-654 статьи 101.10			
219	Пункты 655-657 статьи 101.10			
220	Пункты 658-660 статьи 101.10			
221	Пункты 661-663 статьи 101.10			
222	Пункты 664-666 статьи 101.10			
223	Пункты 667-669 статьи 101.10			
224	Пункты 670-672 статьи 101.10			
225	Пункты 673-675 статьи 101.10			
226	Пункты 676-678 статьи 101.10			
227	Пункты 679-681 статьи 101.10			
228	Пункты 682-684 статьи 101.10			
229	Пункты 685-687 статьи 101.10			
230	Пункты 688-690 статьи 101.10			
231	Пункты 691-693 статьи 101.10			
232	Пункты 694-696 статьи 101.10			
233	Пункты 697-699 статьи 101.10			
234	Пункты 700-702 статьи 101.10			
235	Пункты 703-705 статьи 101.10			
236	Пункты 706-708 статьи 101.10			
237	Пункты 709-711 статьи 101.10			
238	Пункты 712-714 статьи 101.10			
239	Пункты 715-717 статьи 101.10			
240	Пункты 718-720 статьи 101.10			
241	Пункты 721-723 статьи 101.10			
242	Пункты 724-726 статьи 101.10			
243	Пункты 727-729 статьи 101.10			
244	Пункты 730-732 статьи 101.10			
245	Пункты 733-735 статьи 101.10			
246	Пункты 736-738 статьи 101.10			
247	Пункты 739-741 статьи 101.10			
248	Пункты 742-744 статьи 101.10			
249	Пункты 745-747 статьи 101.10			
250	Пункты 748-750 статьи 101.10			
251	Пункты 751-753 статьи 101.10			
252	Пункты 754-756 статьи 101.10			
253	Пункты 757-759 статьи 101.10			
254	Пункты 760-762 статьи 101.10			
255	Пункты 763-765 статьи 101.10			
256	Пункты 766-768 статьи 101.10			
257	Пункты 769-771 статьи 101.10			
258	Пункты 772-774 статьи 101.10			
259	Пункты 775-777 статьи 101.10			
260	Пункты 778-780 статьи 101.10			
261	Пункты 781-7			

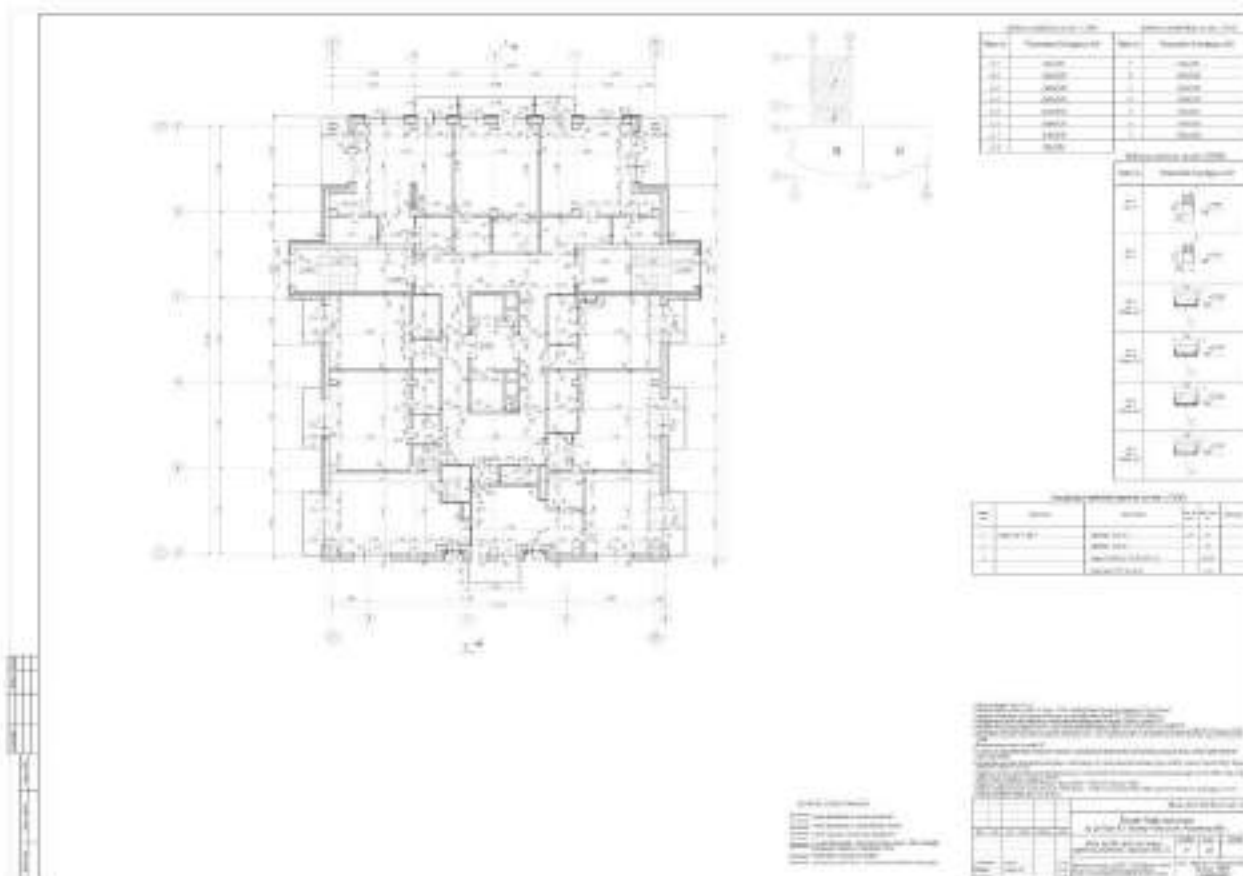
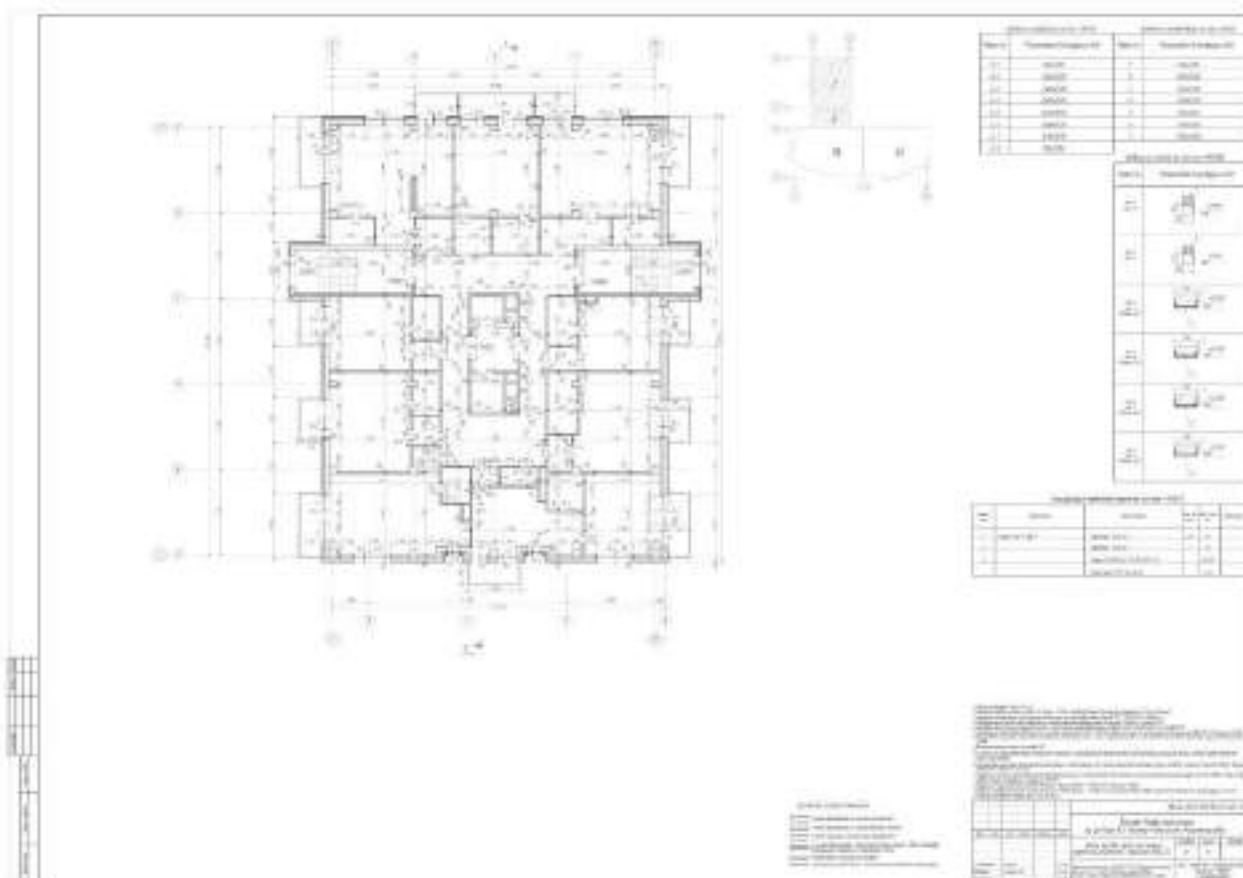
[illegible][illegible]

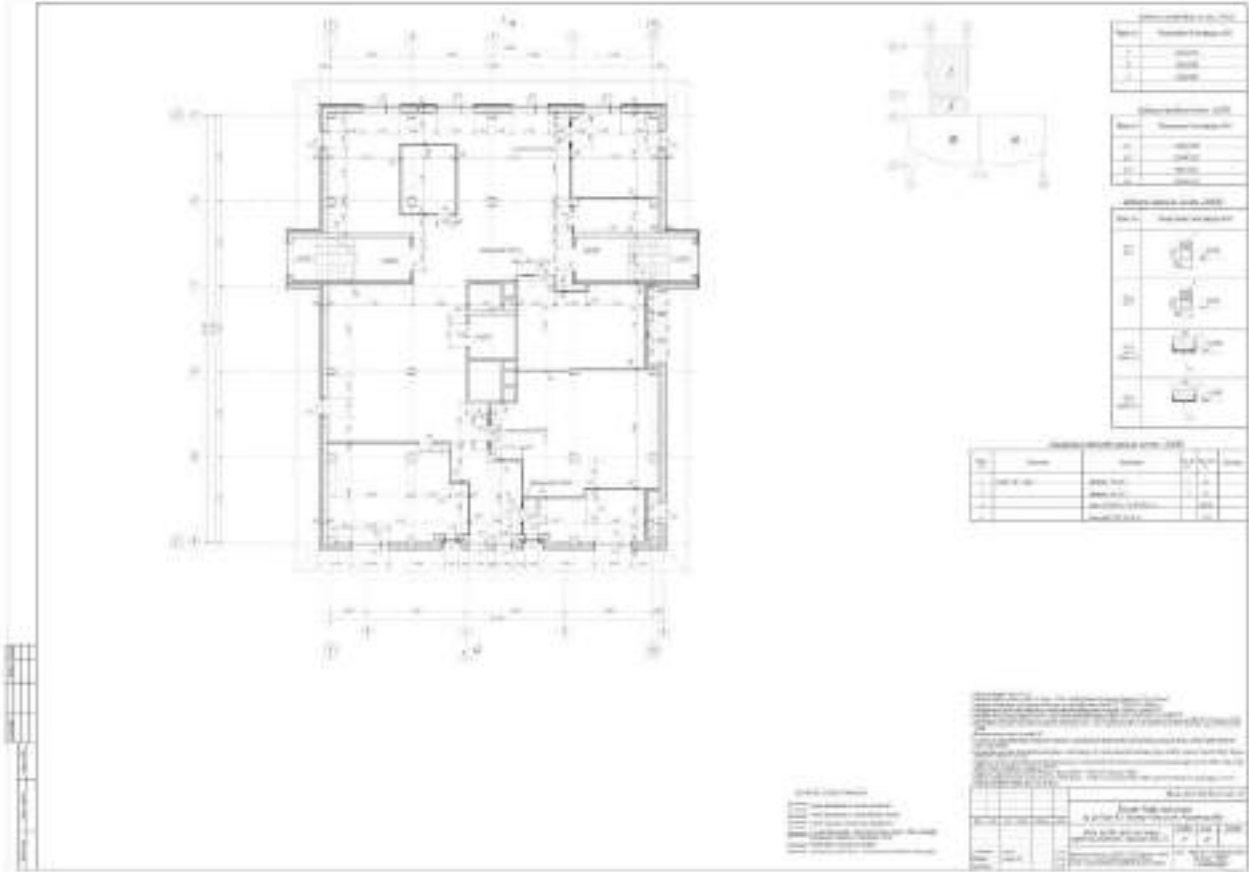
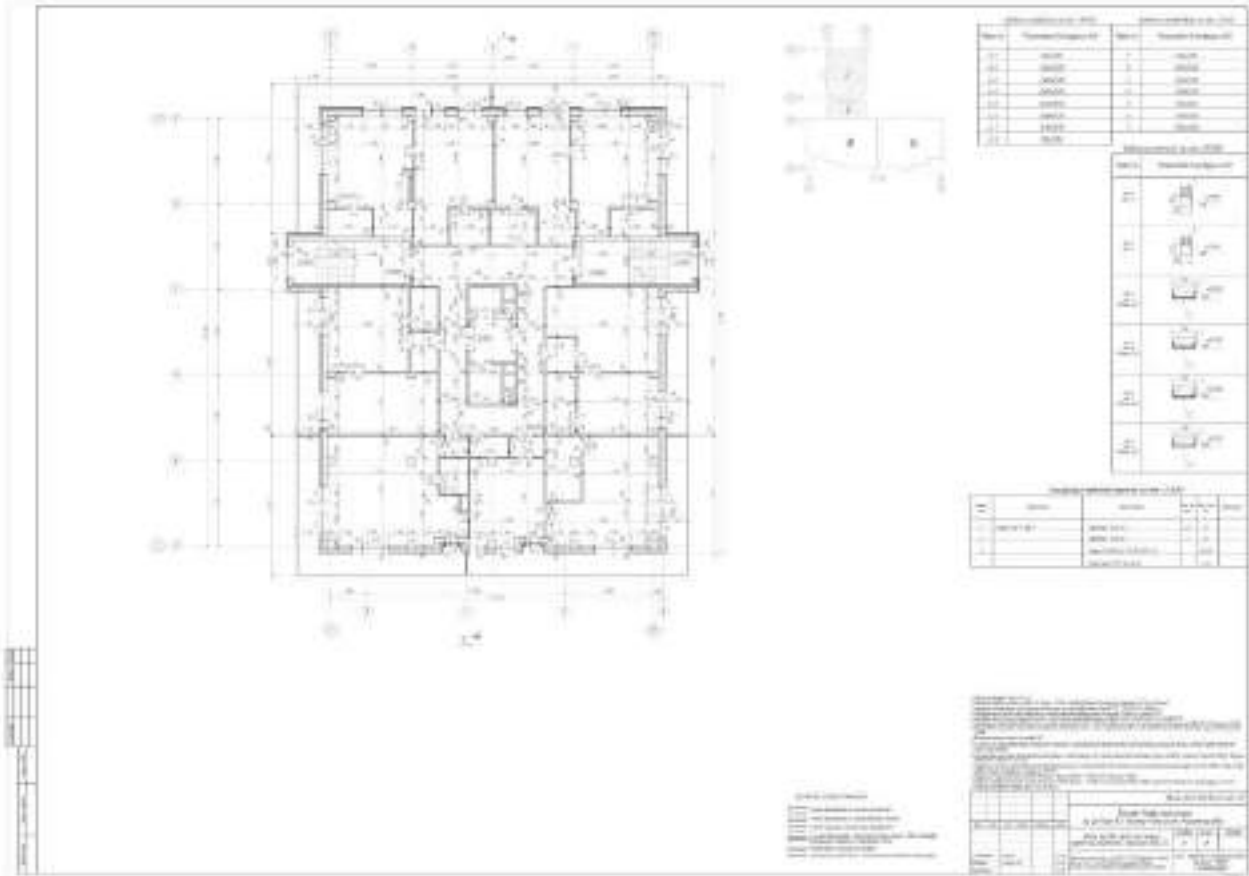


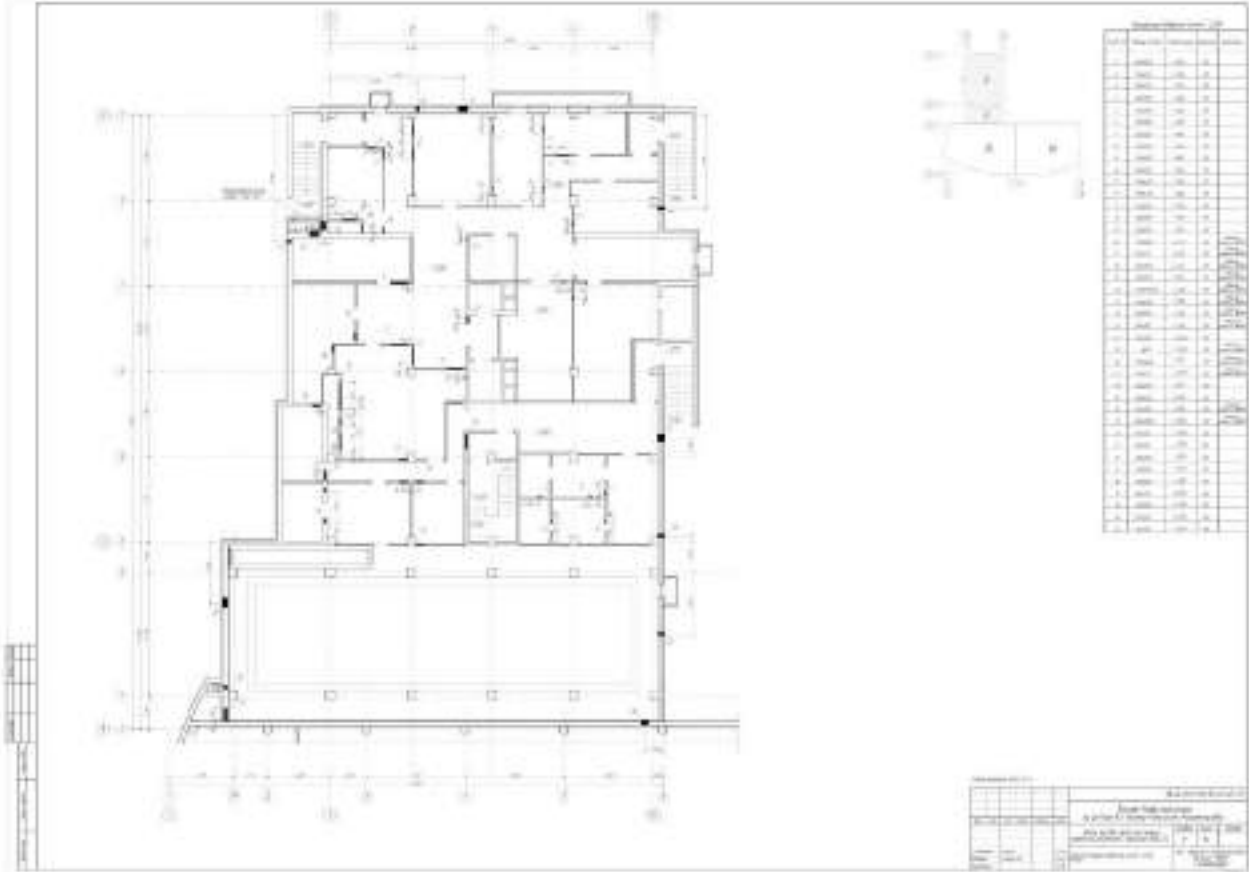
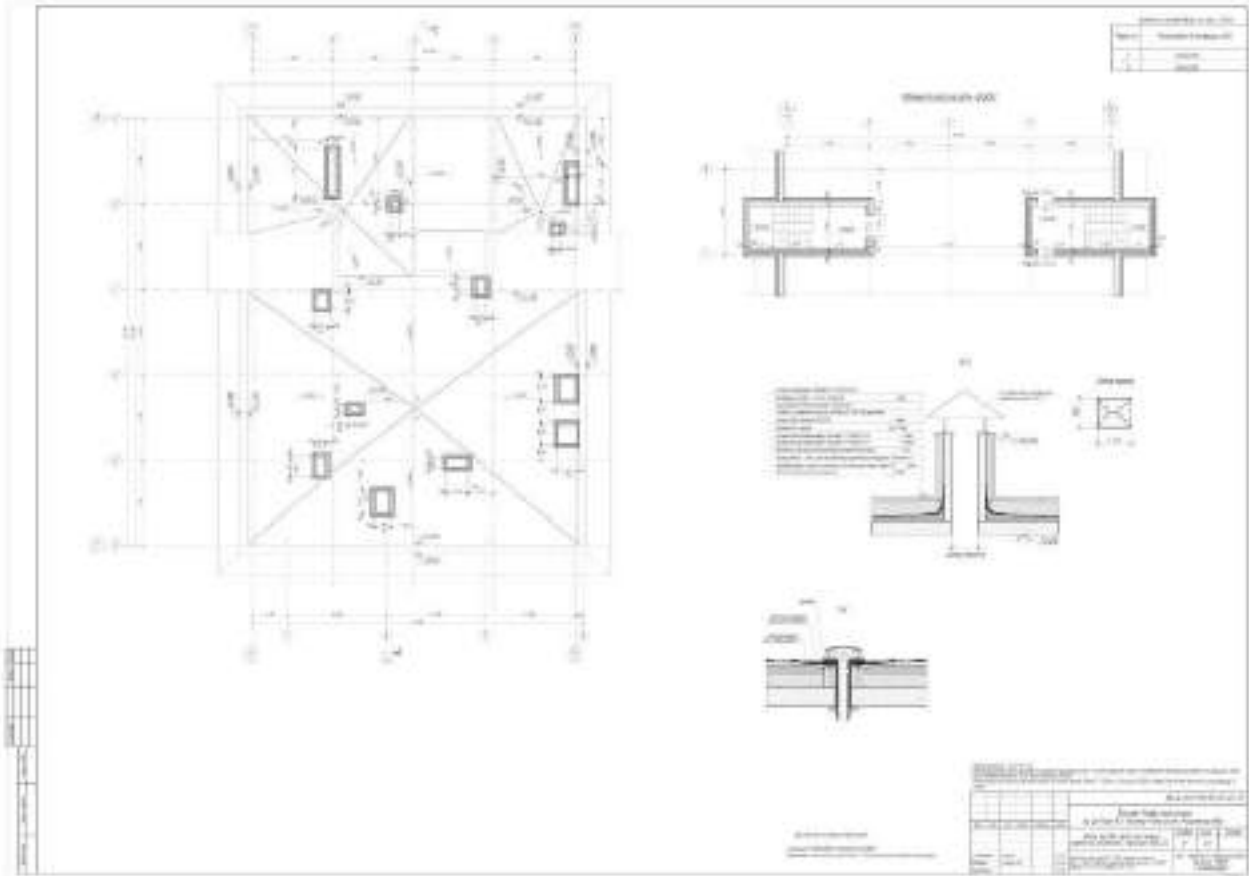


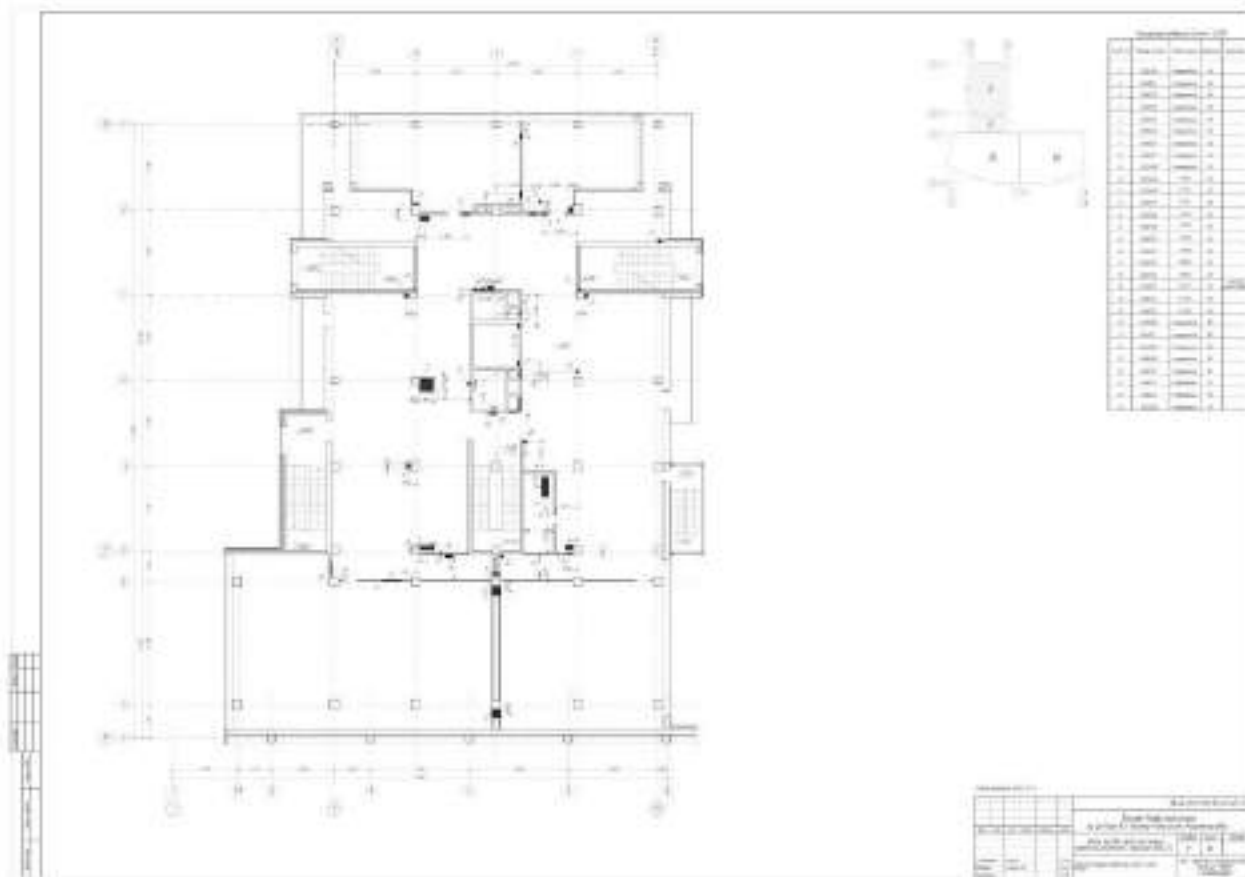
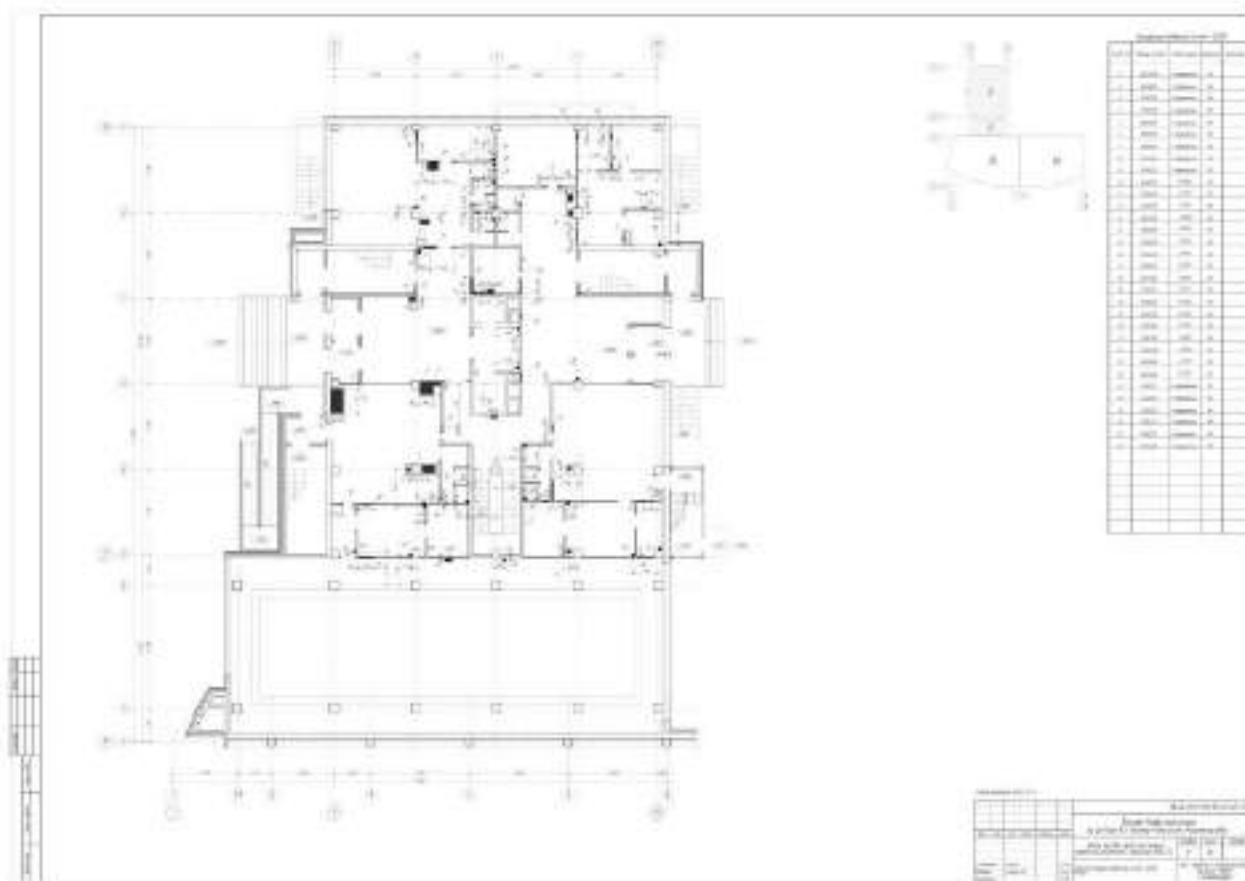


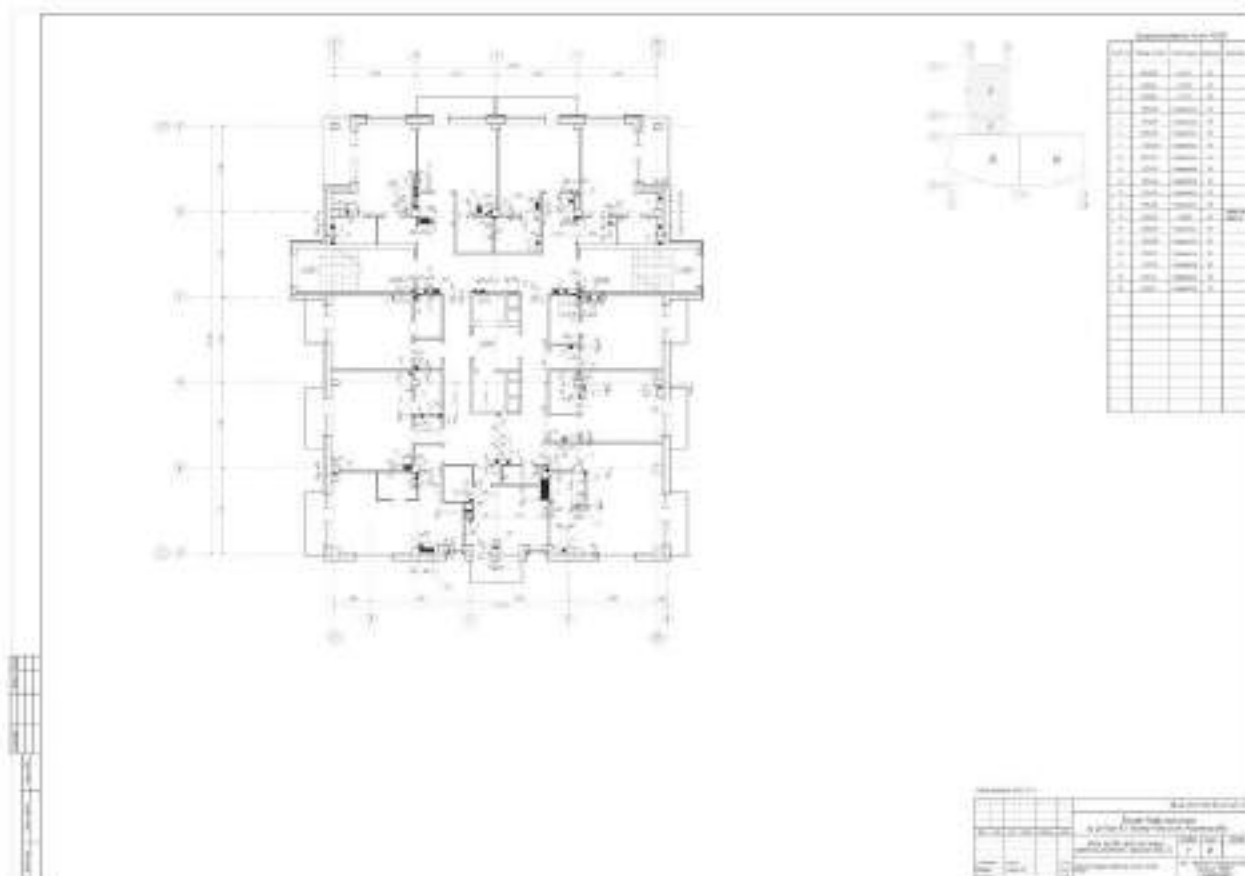
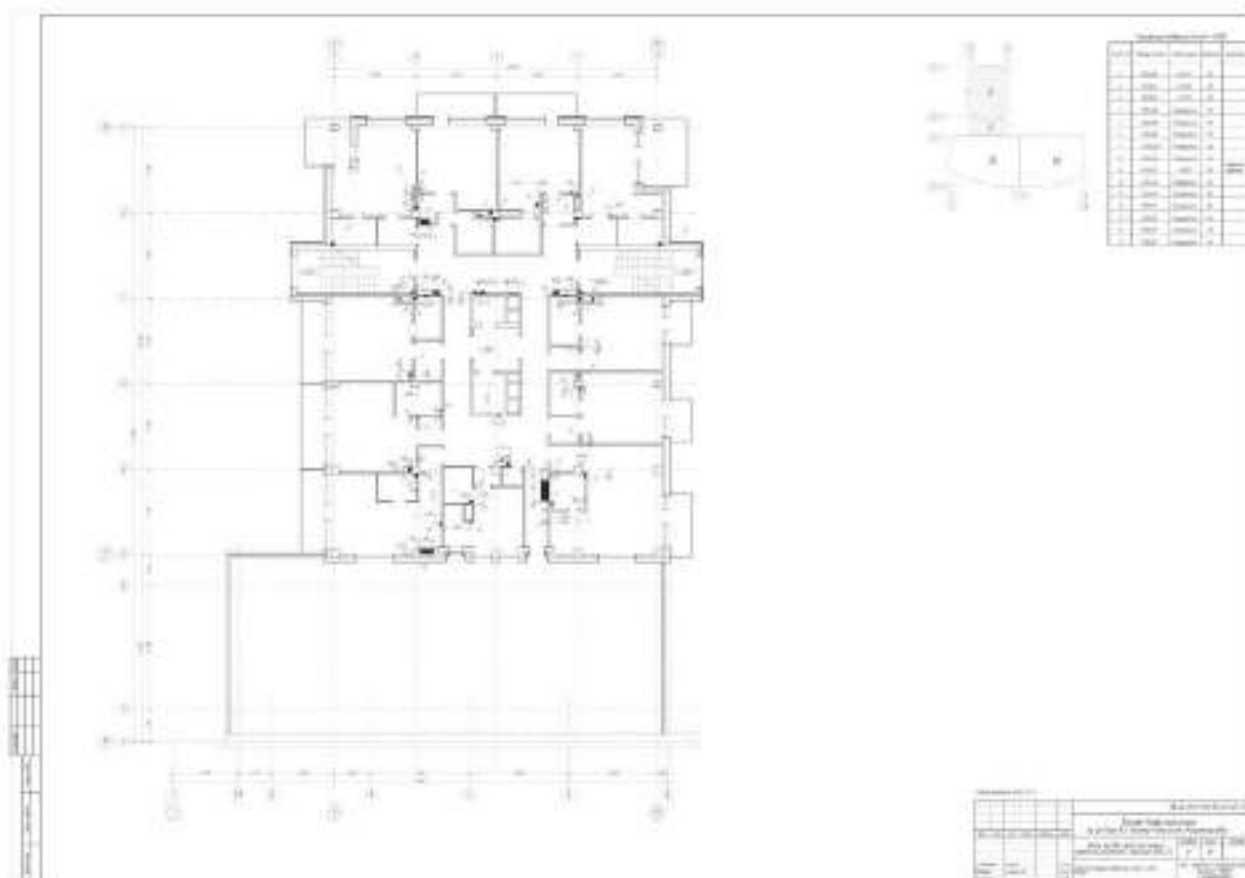


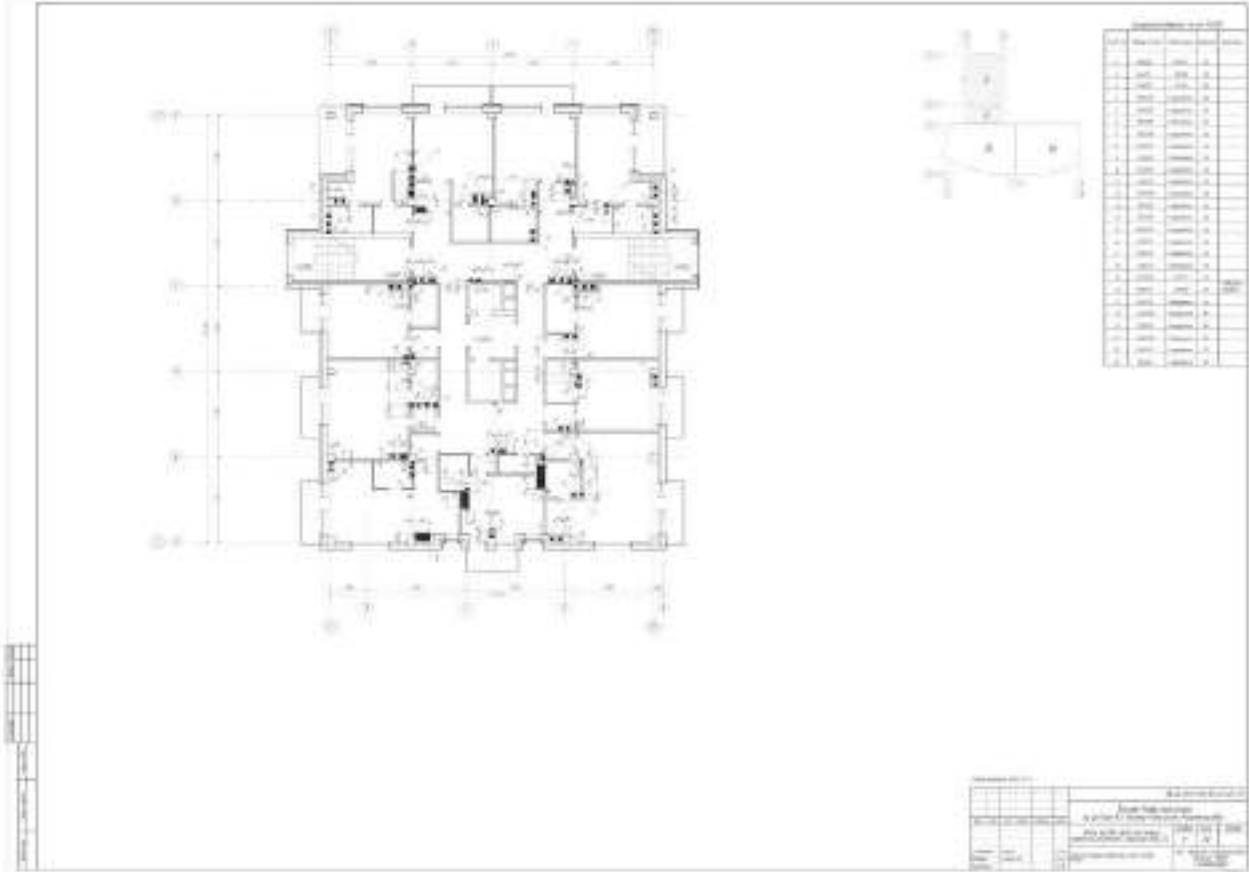
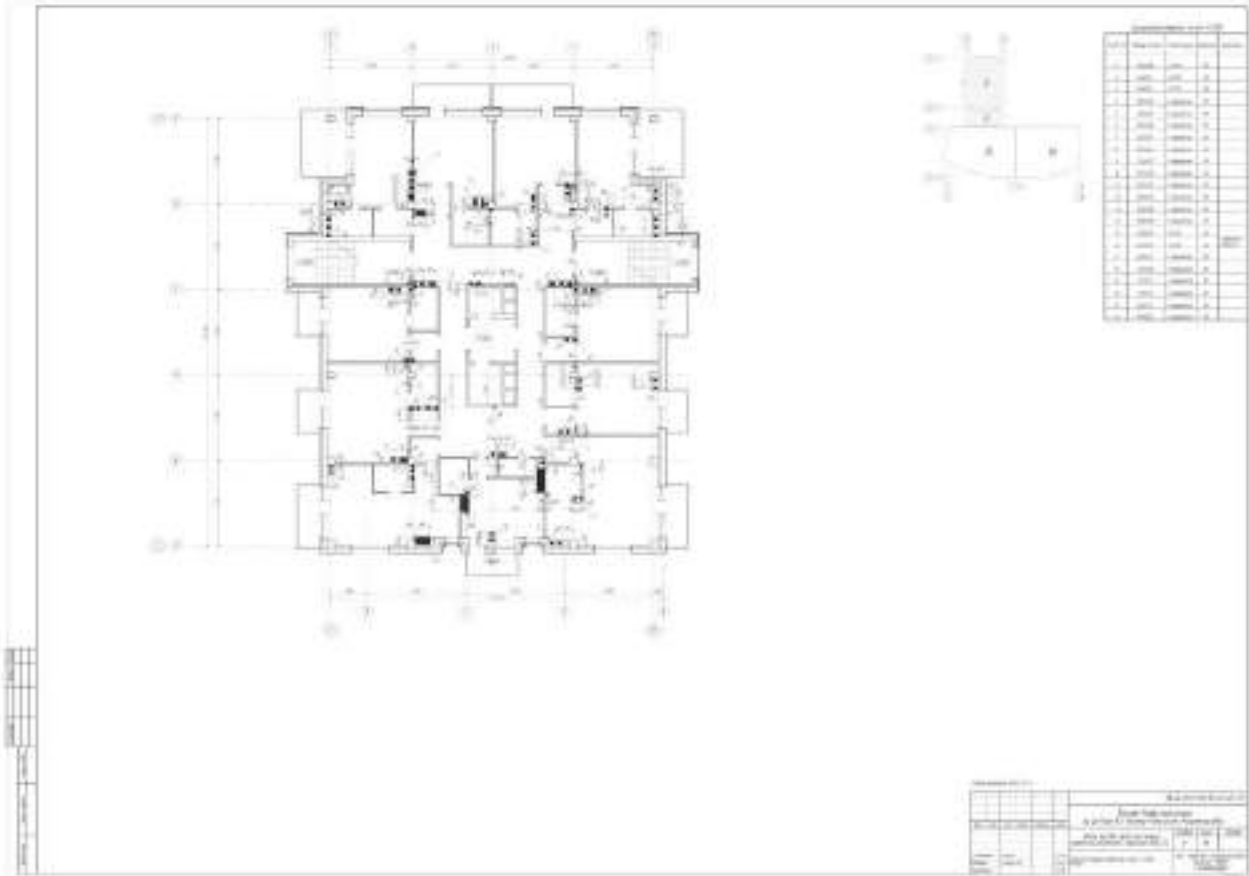


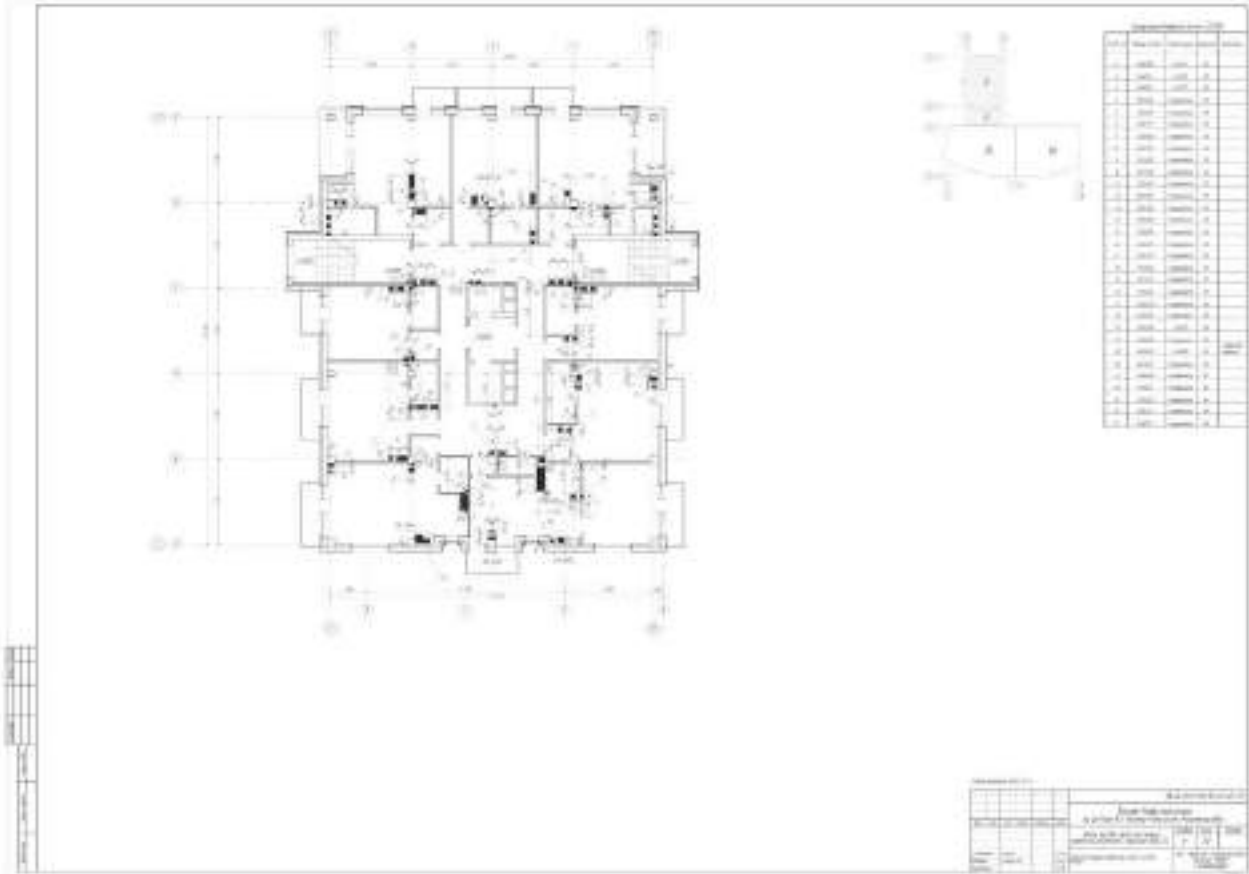
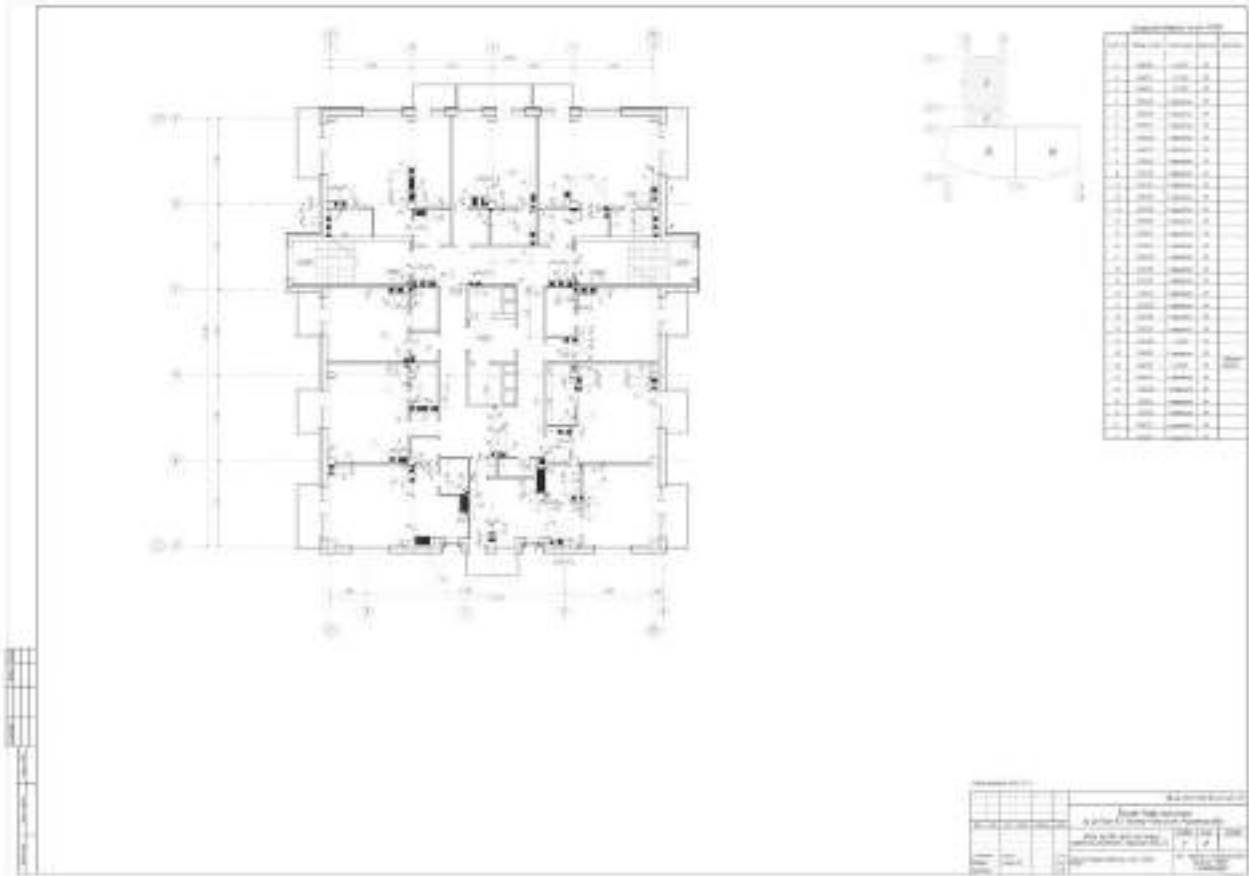


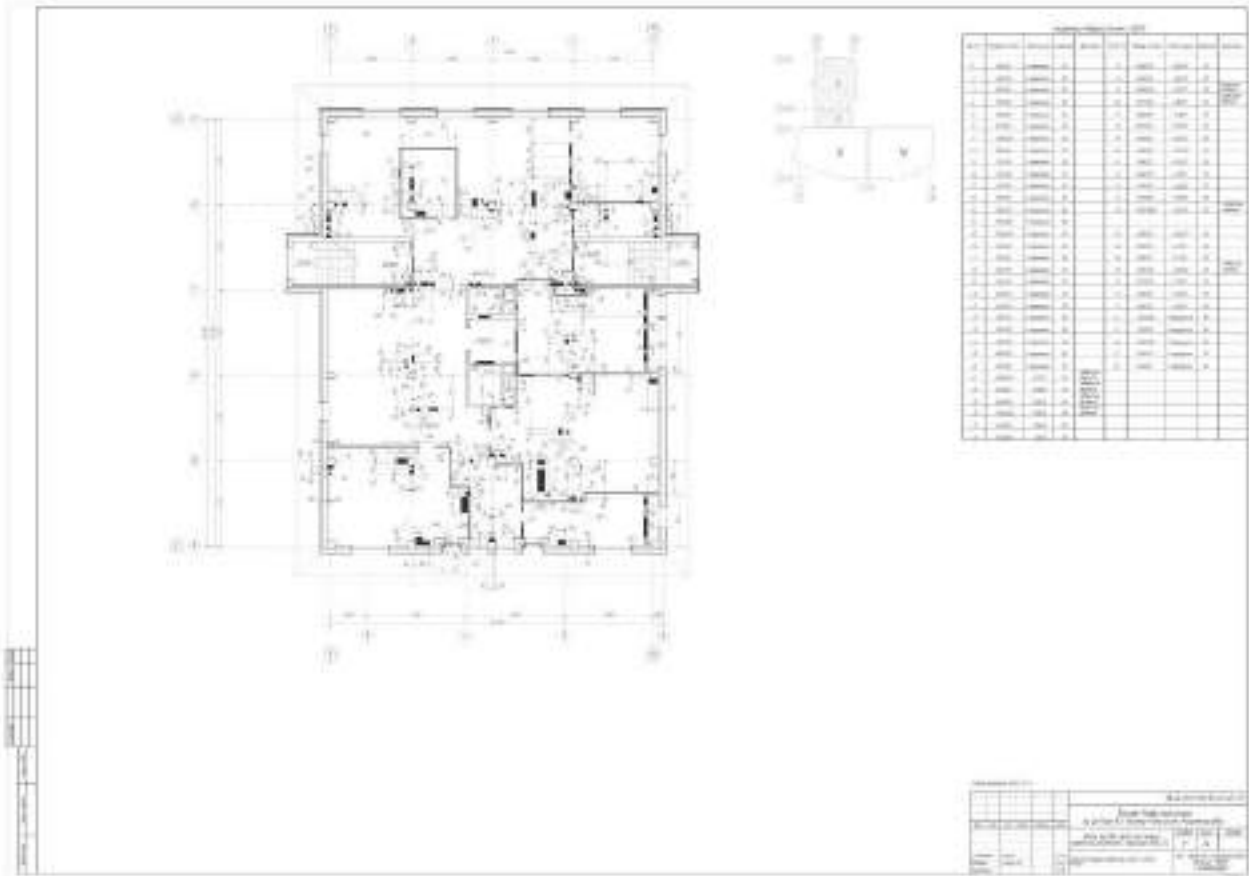
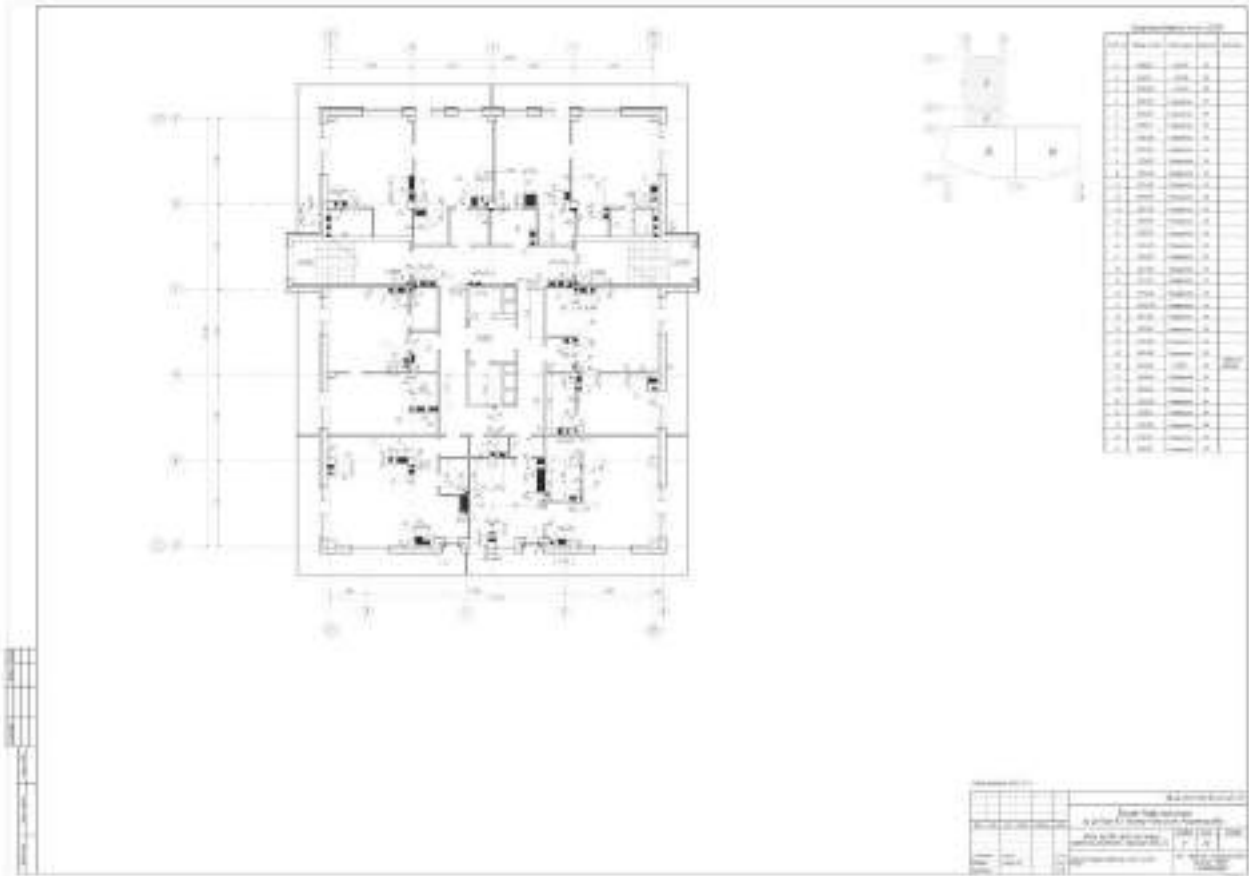


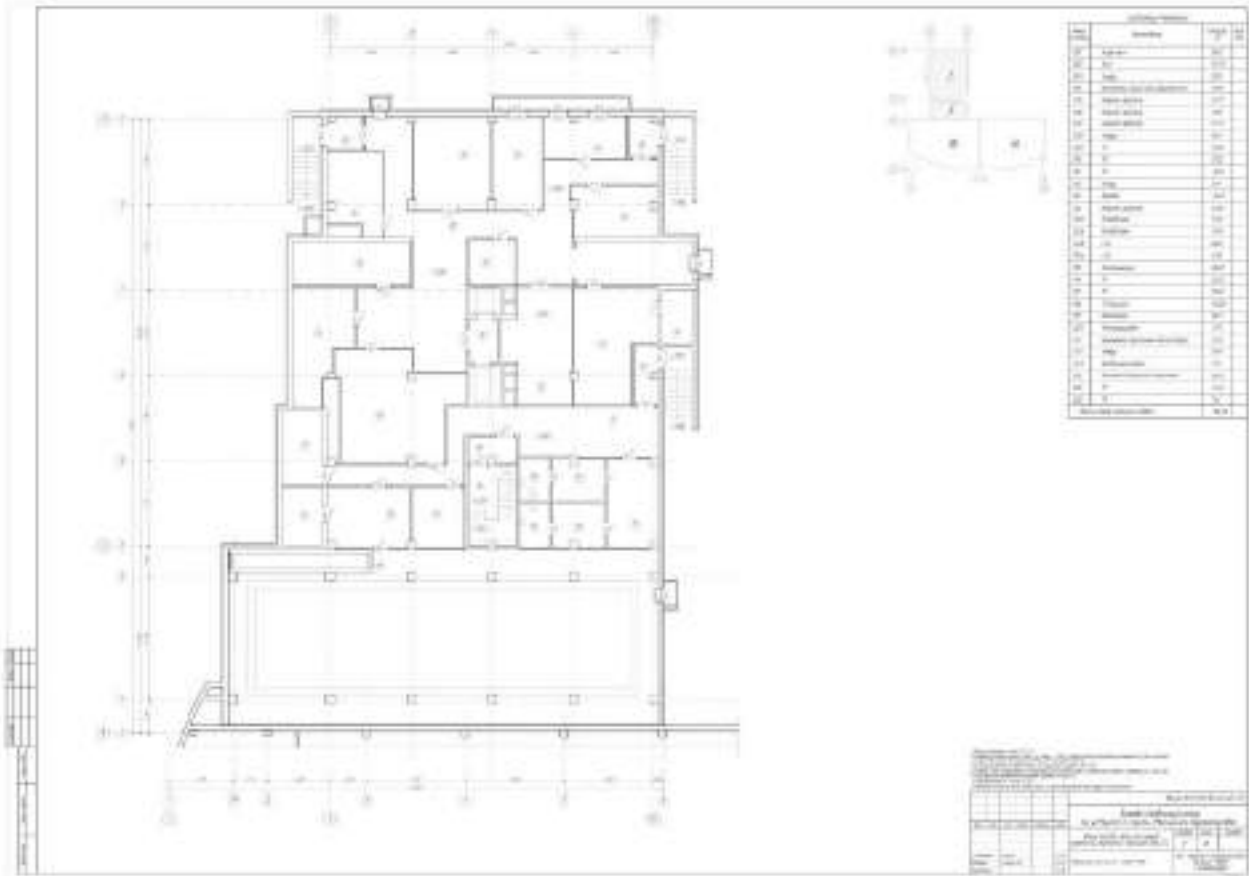
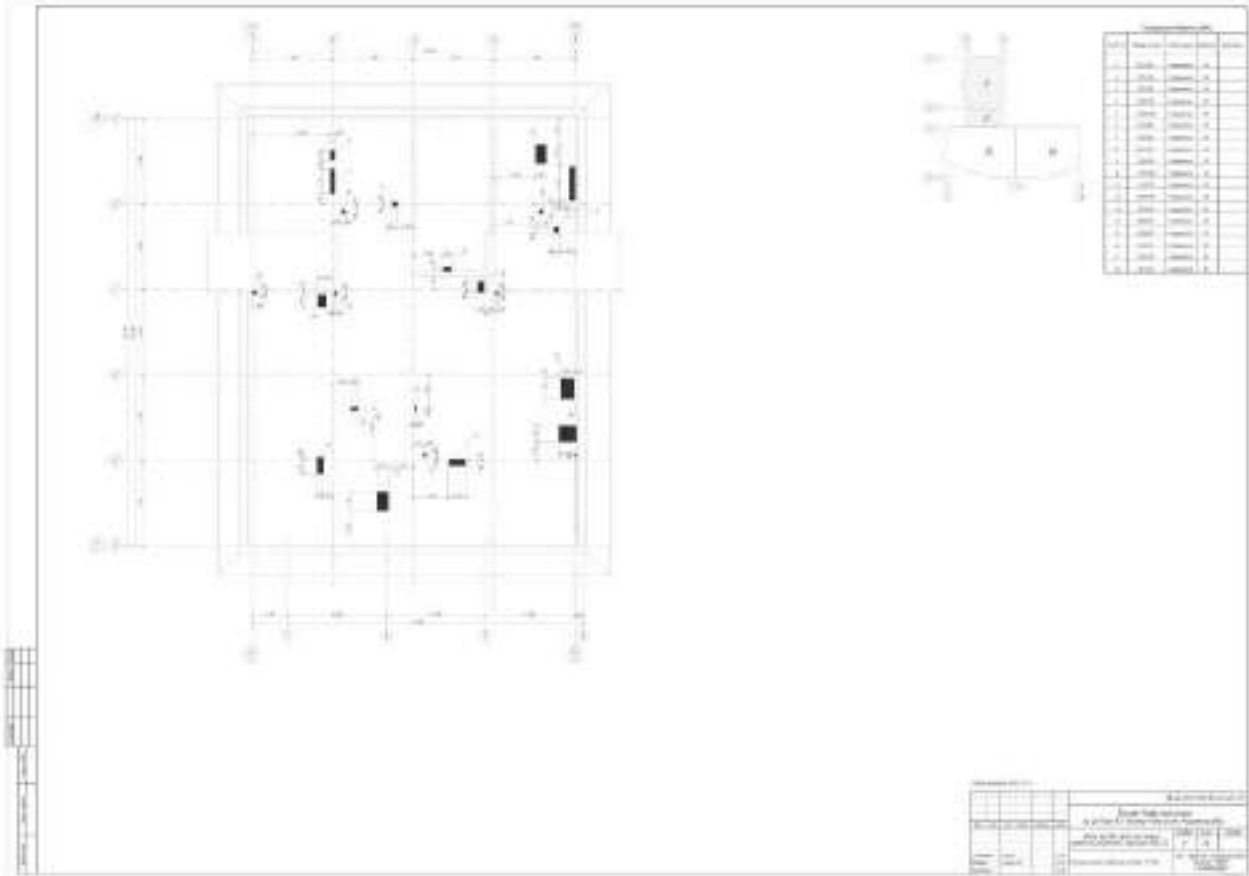


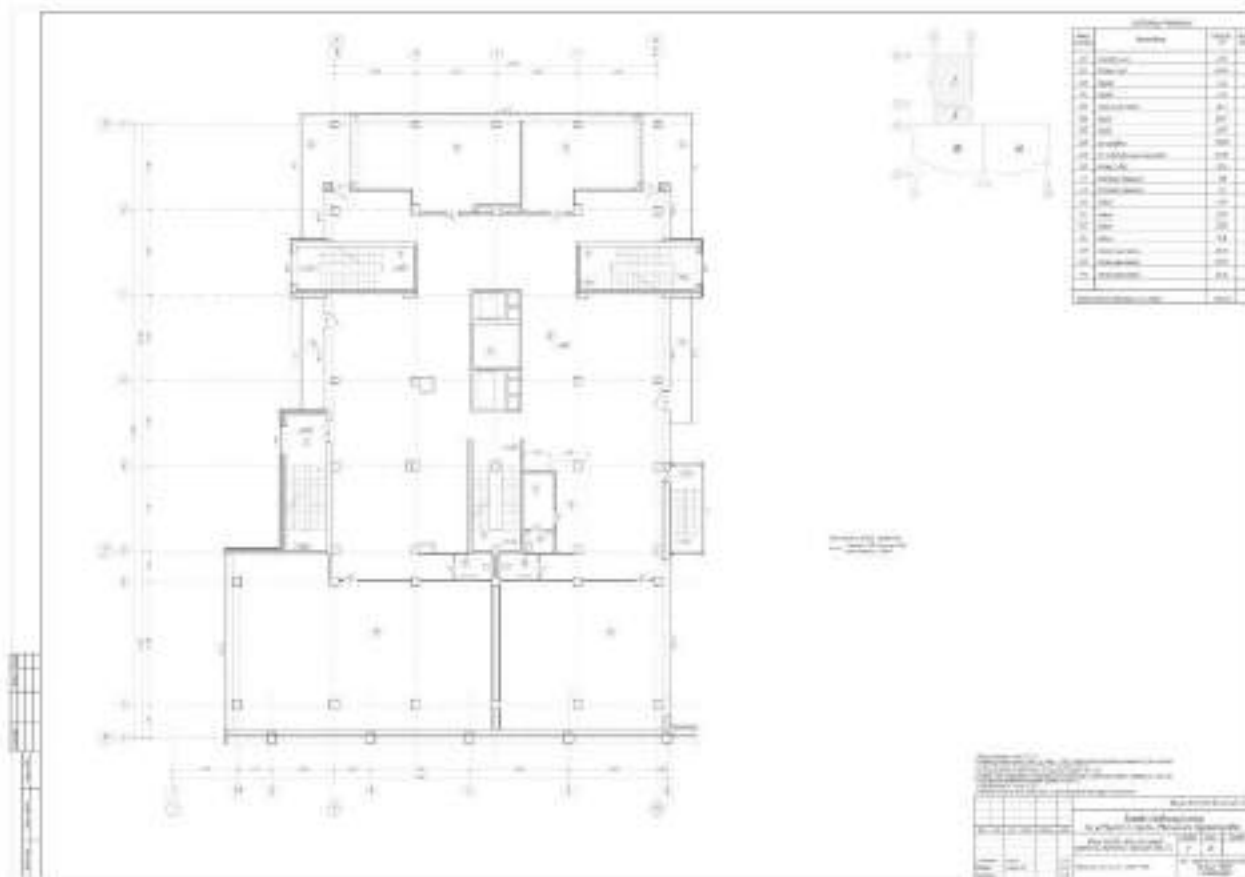
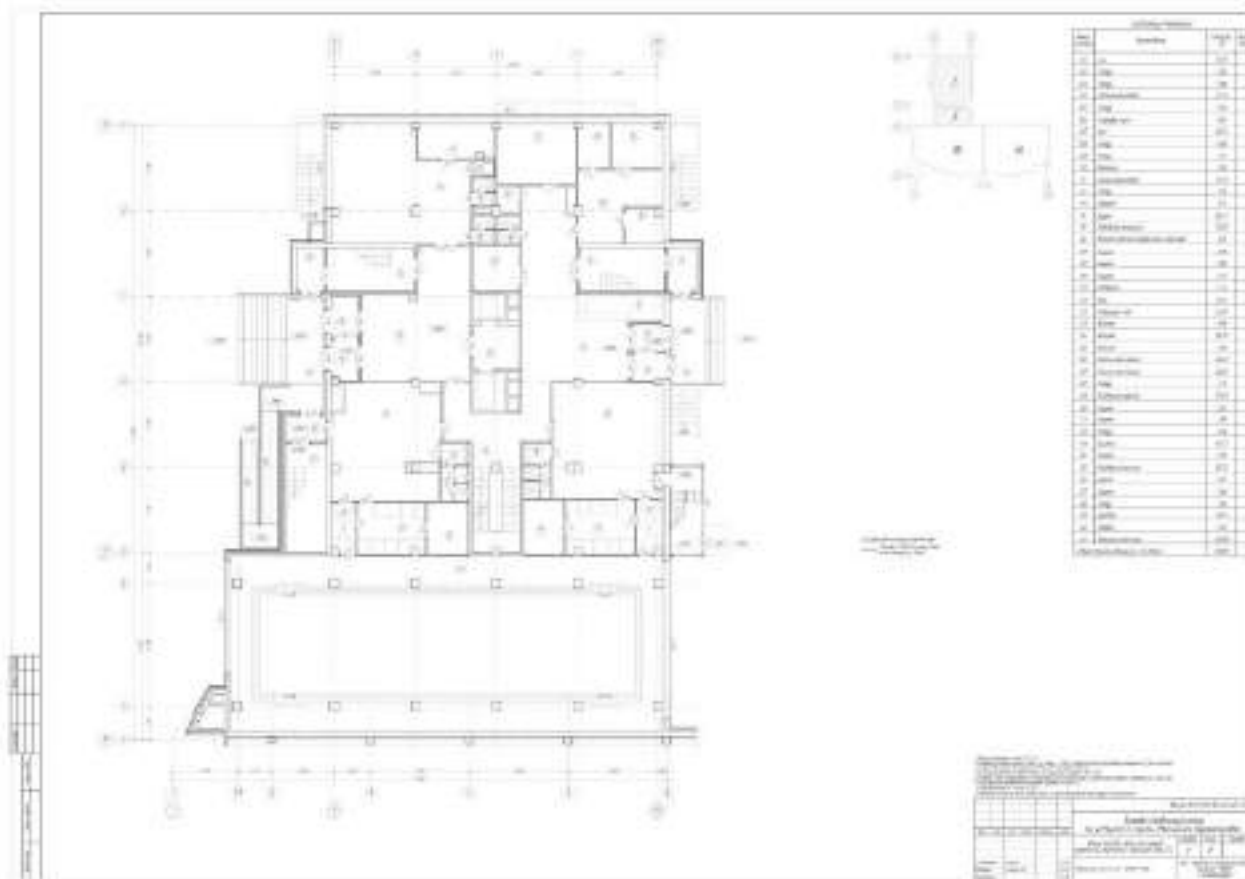


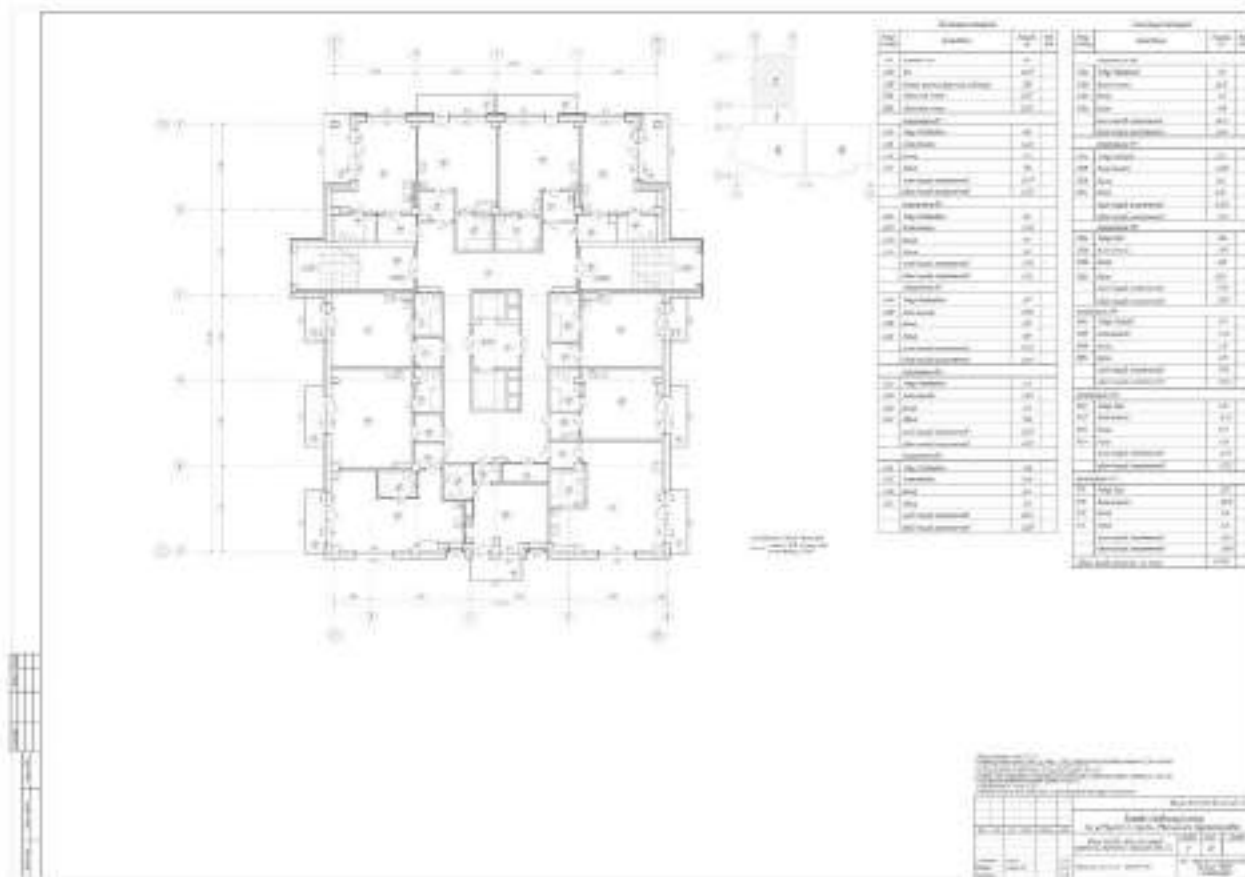
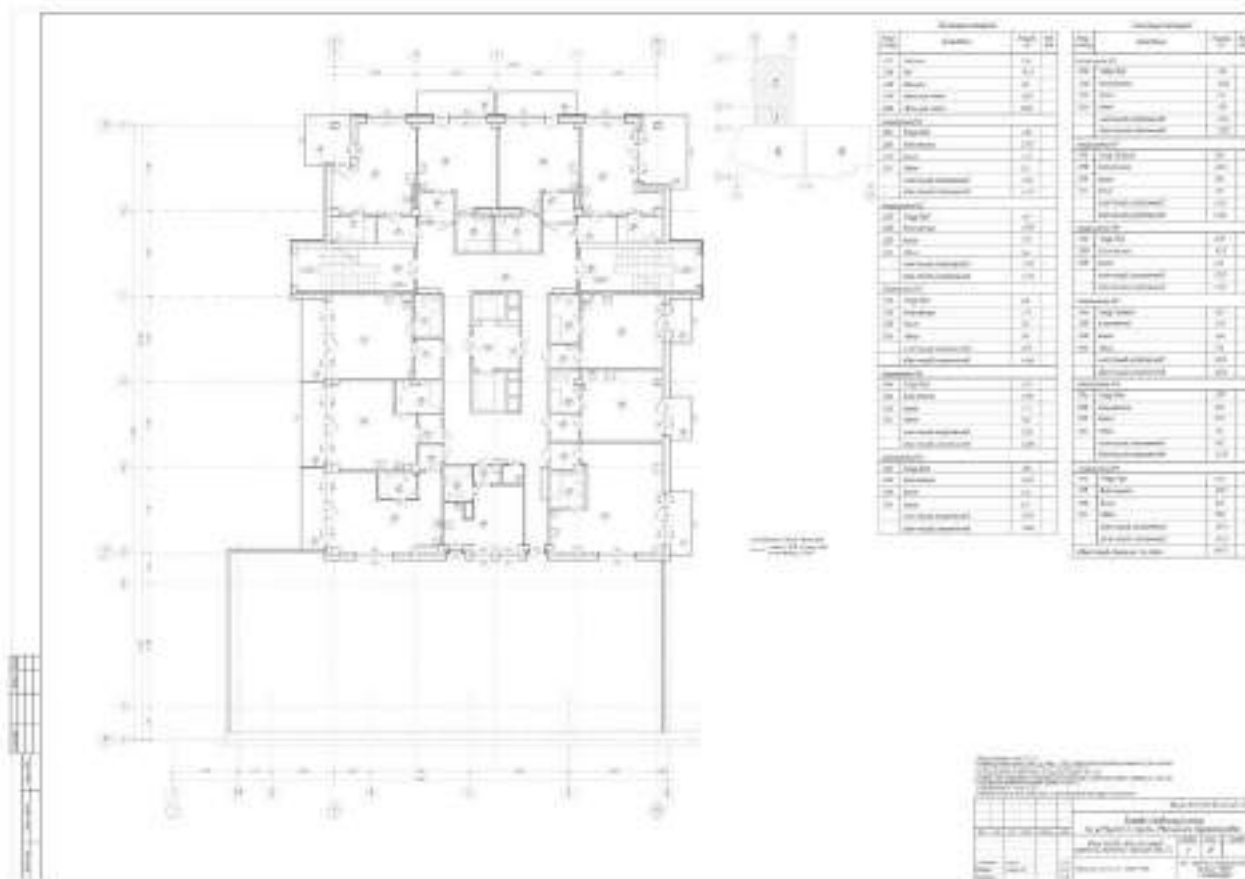


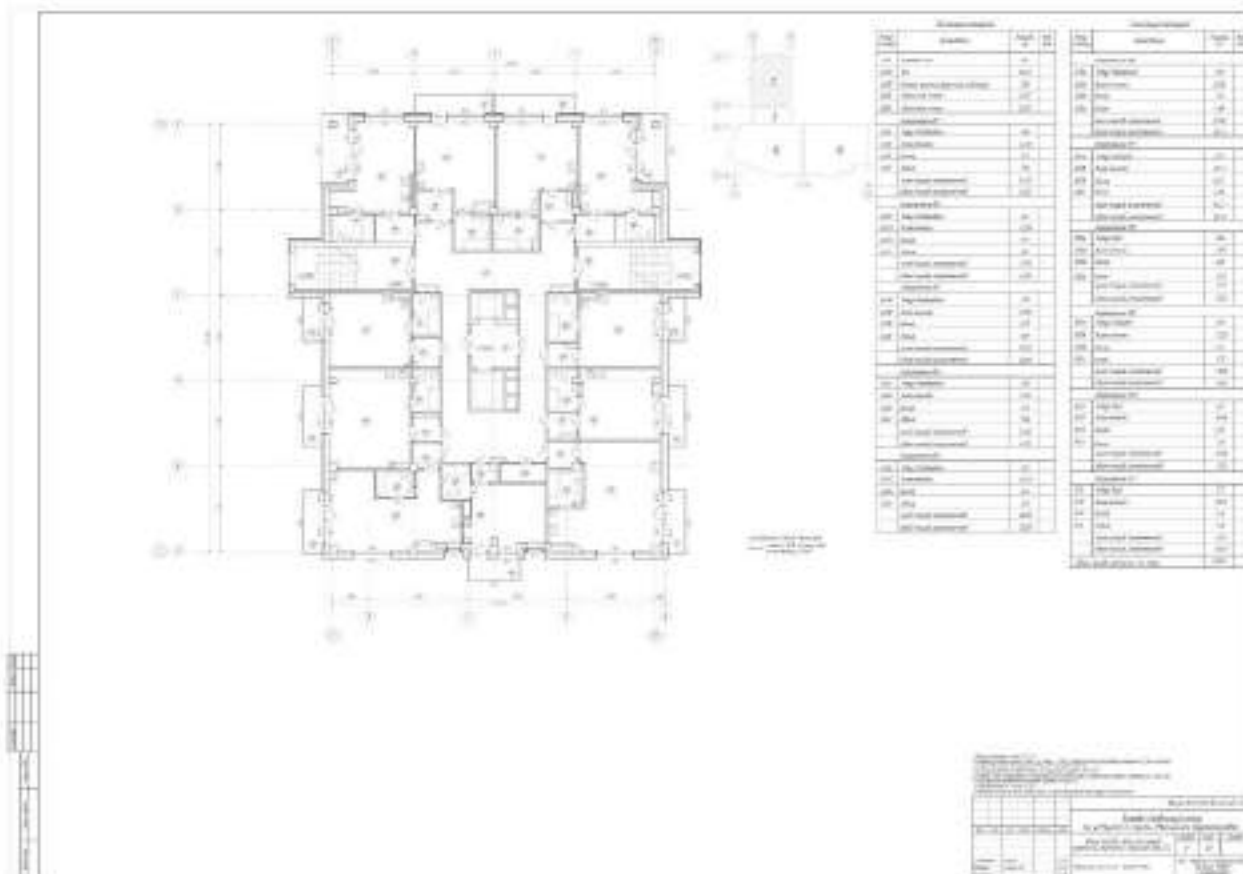
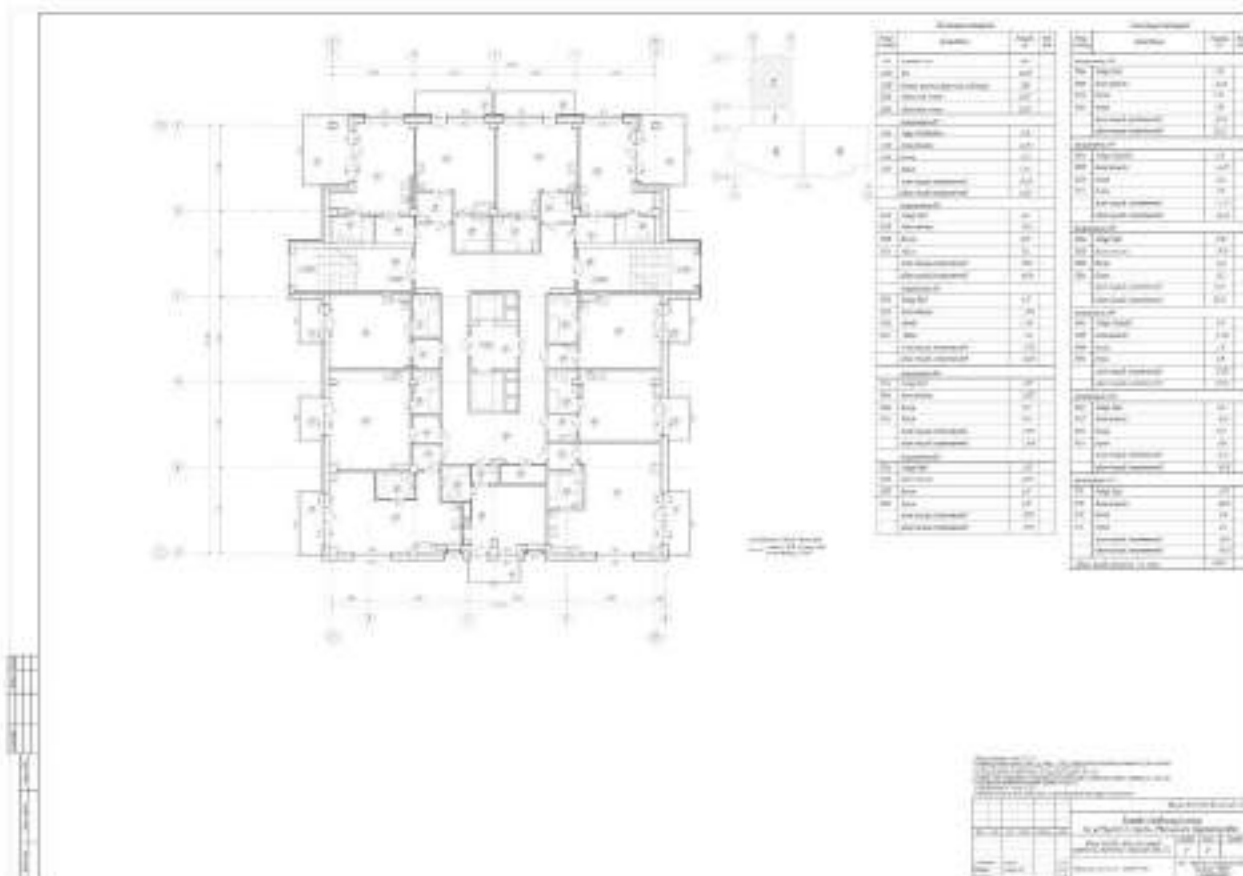


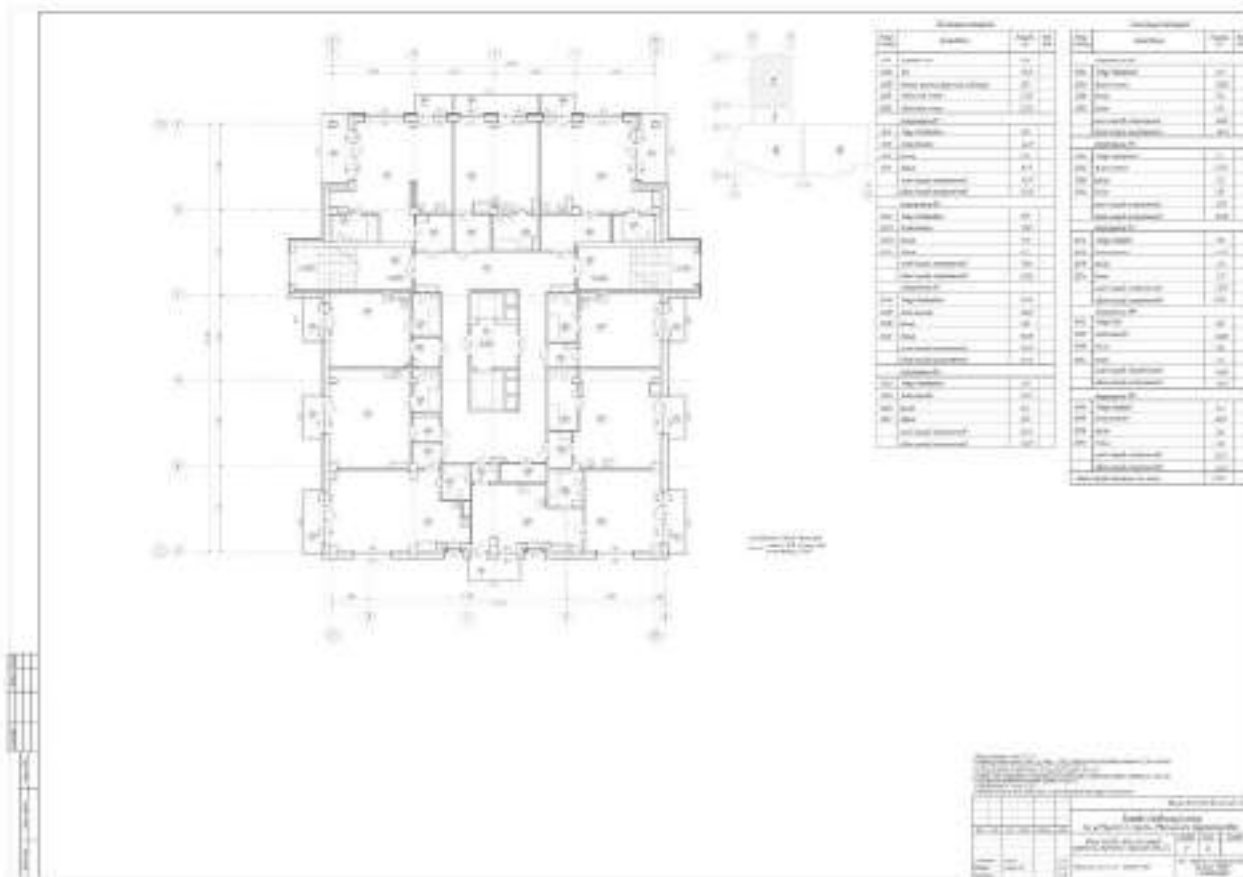
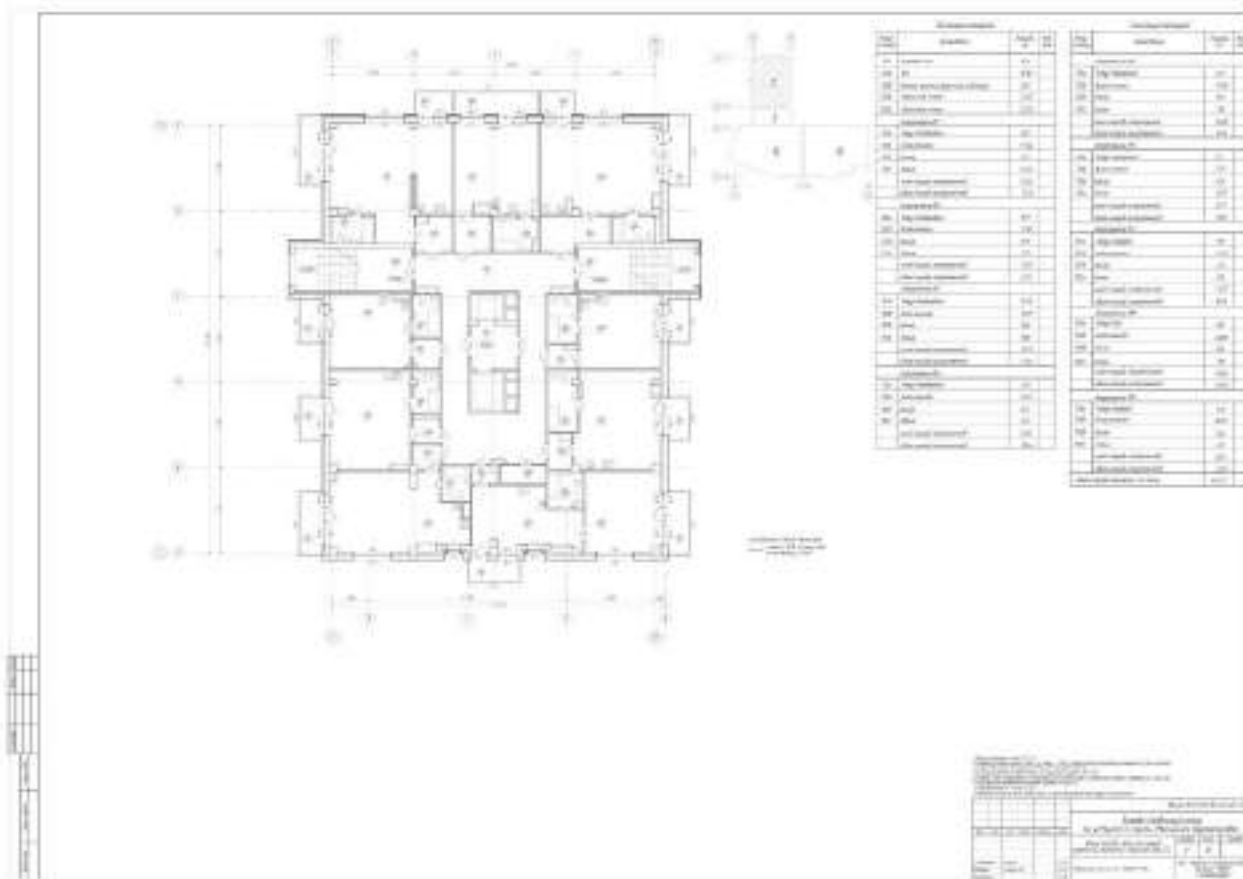


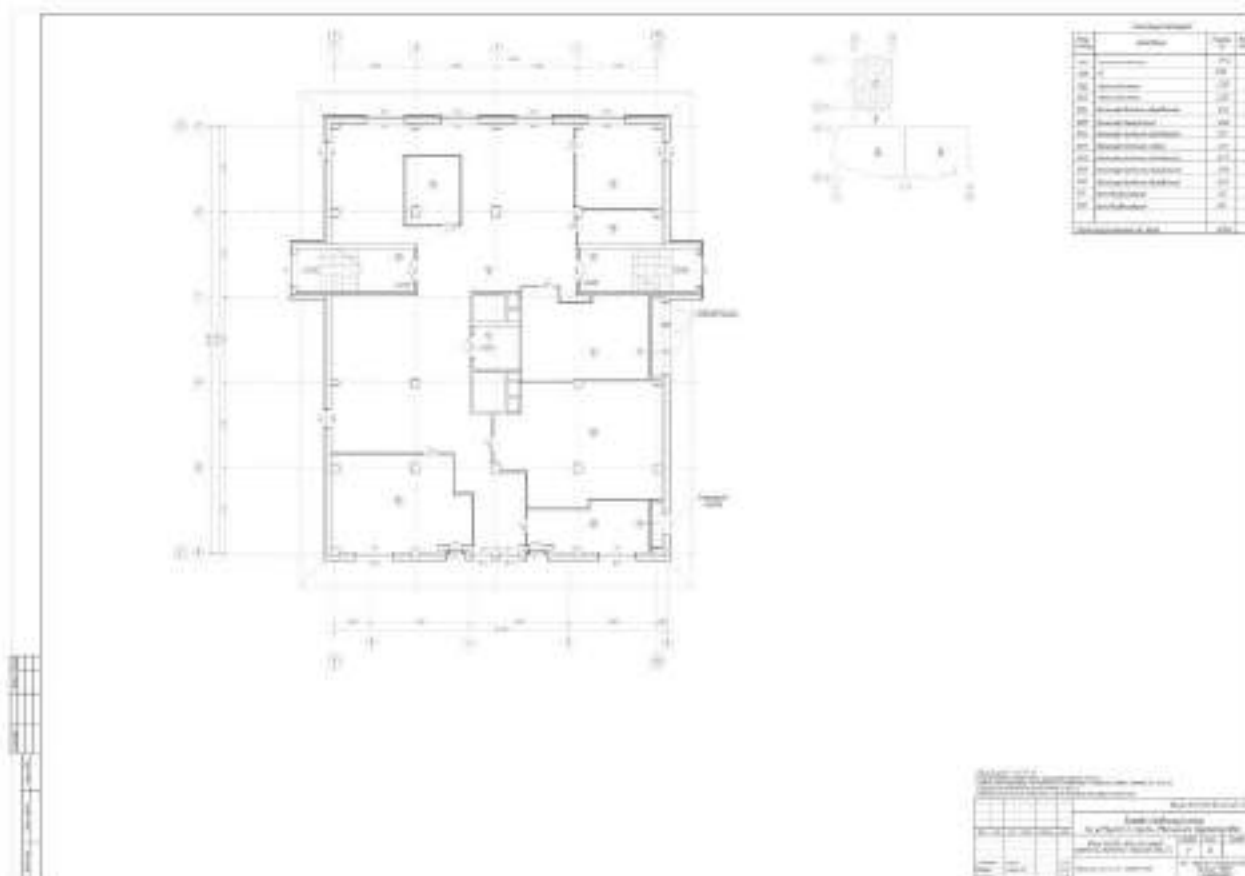
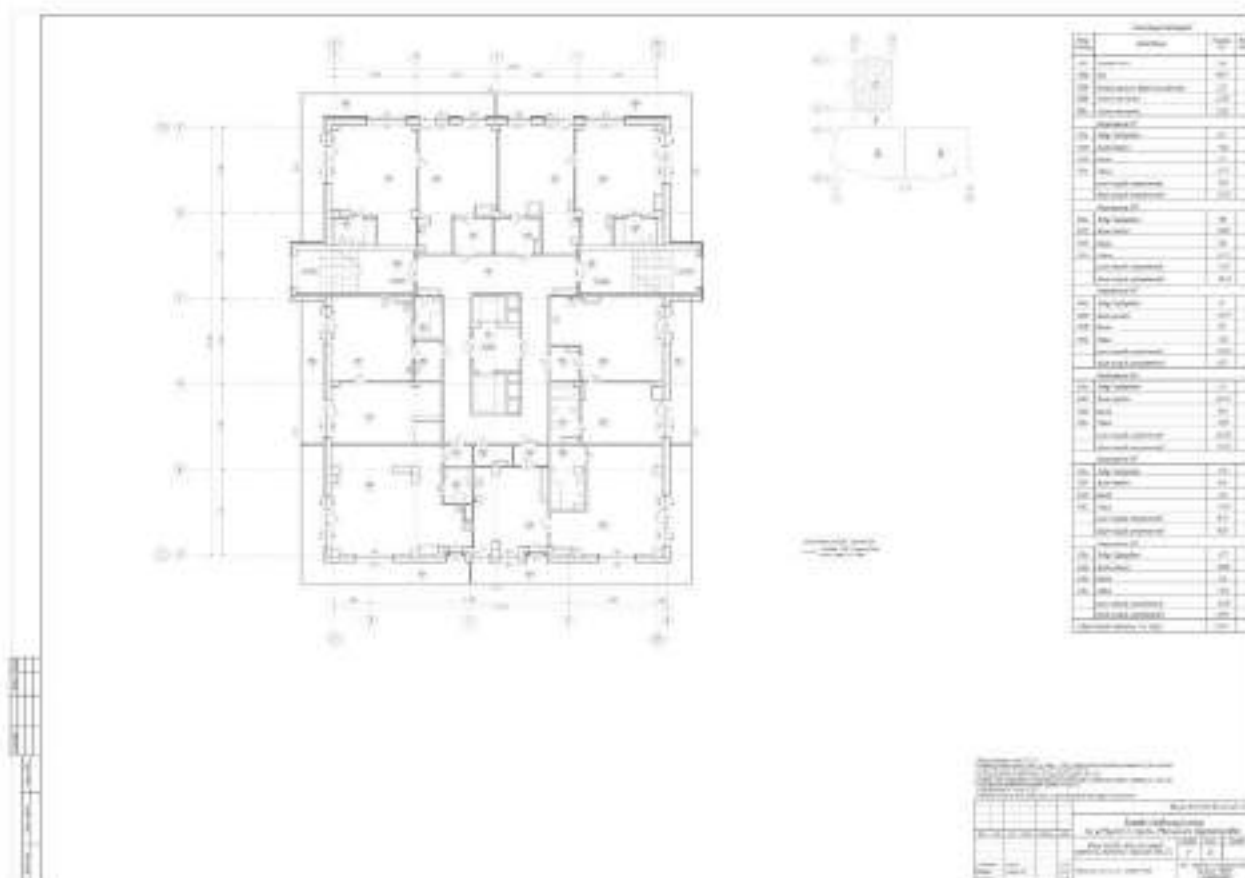


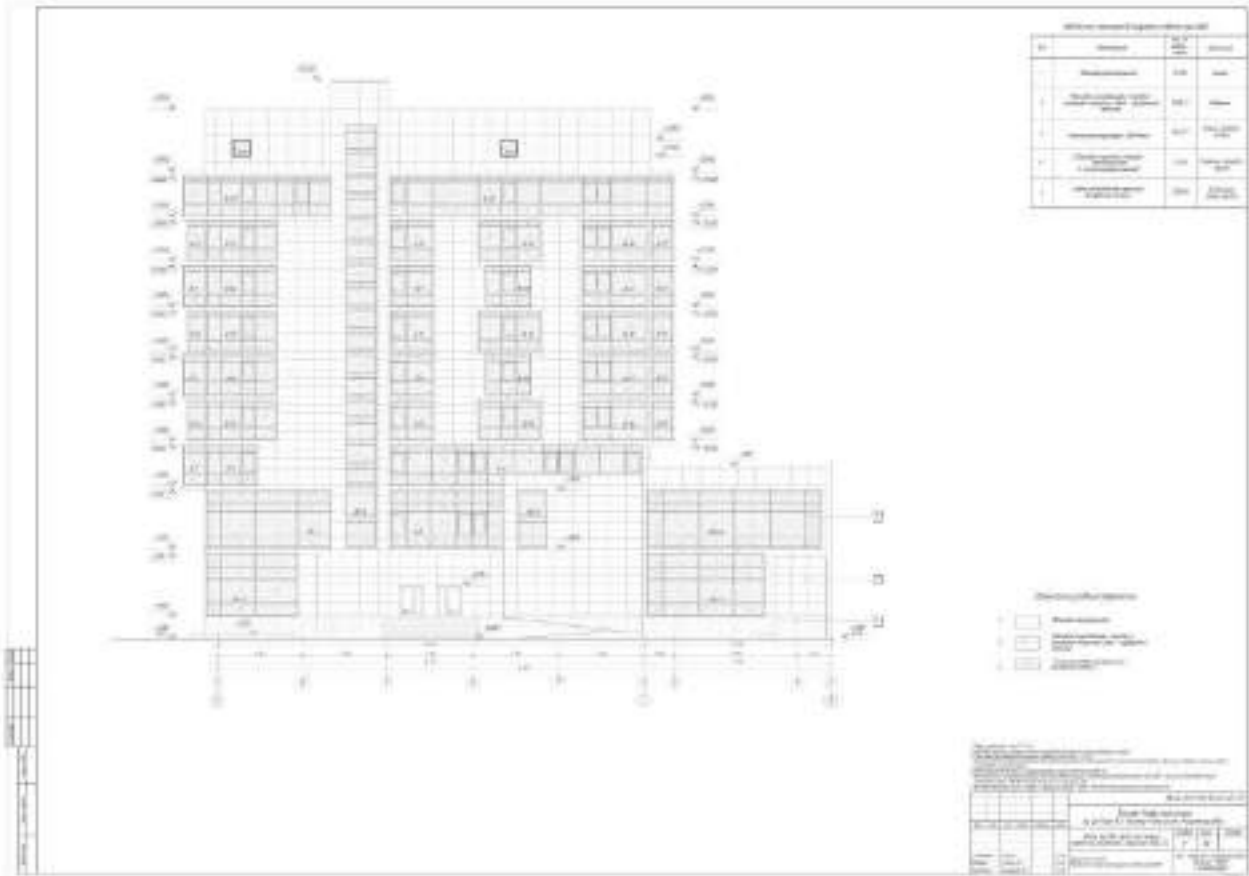
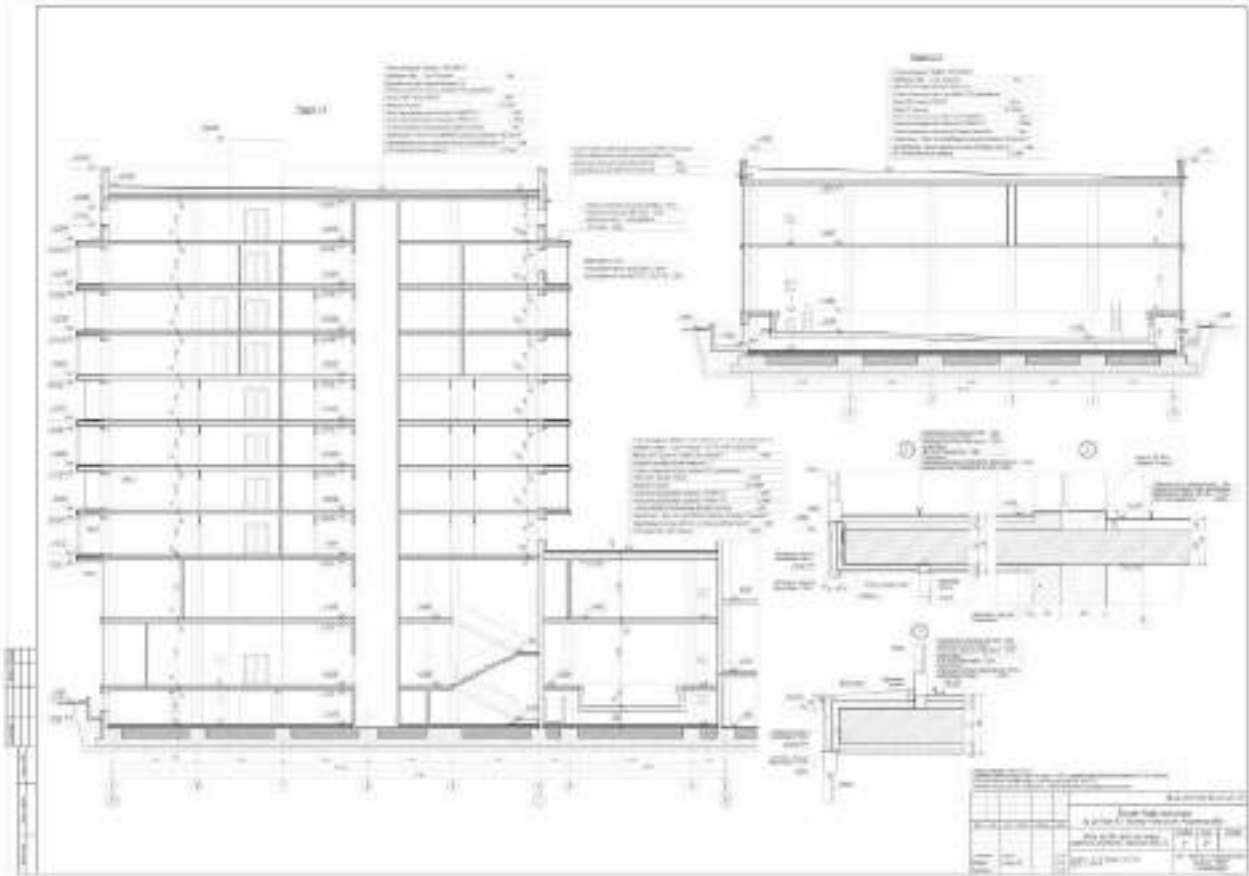




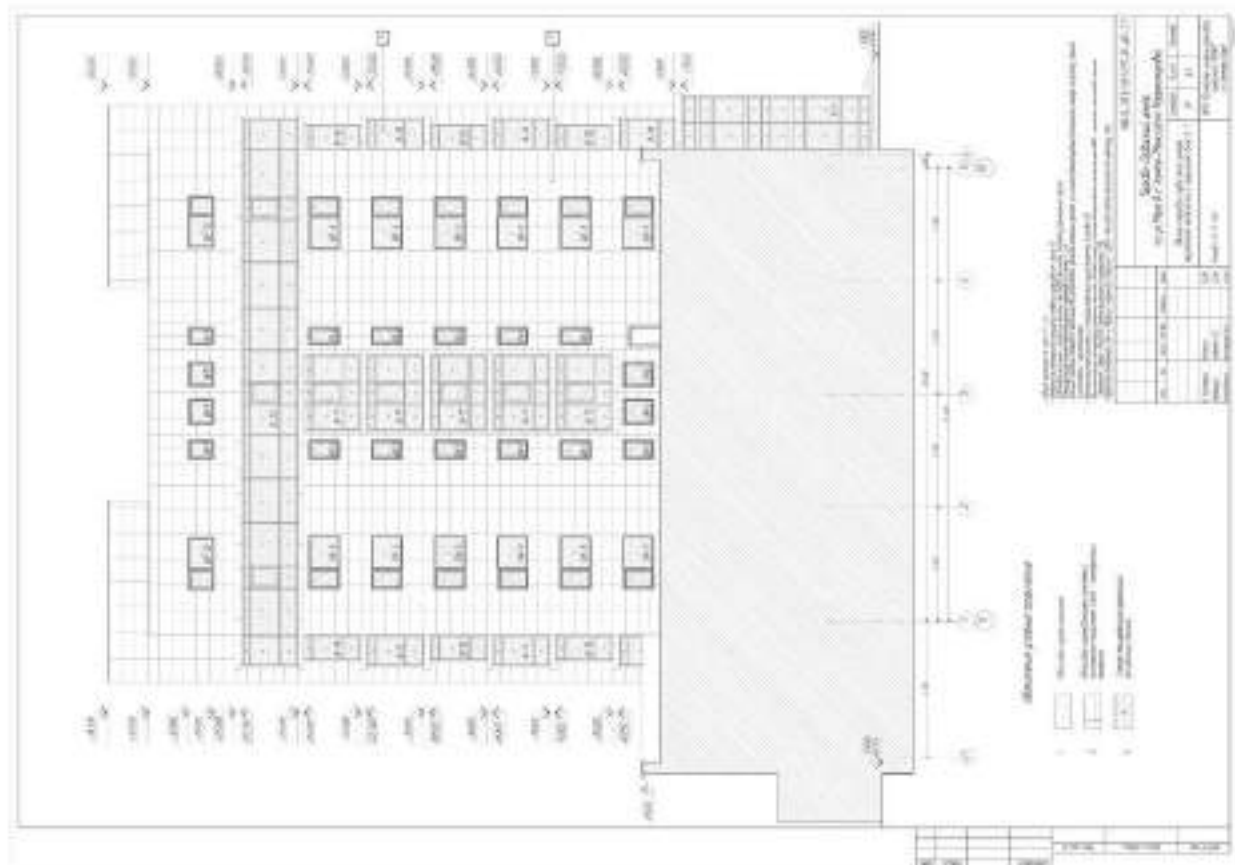


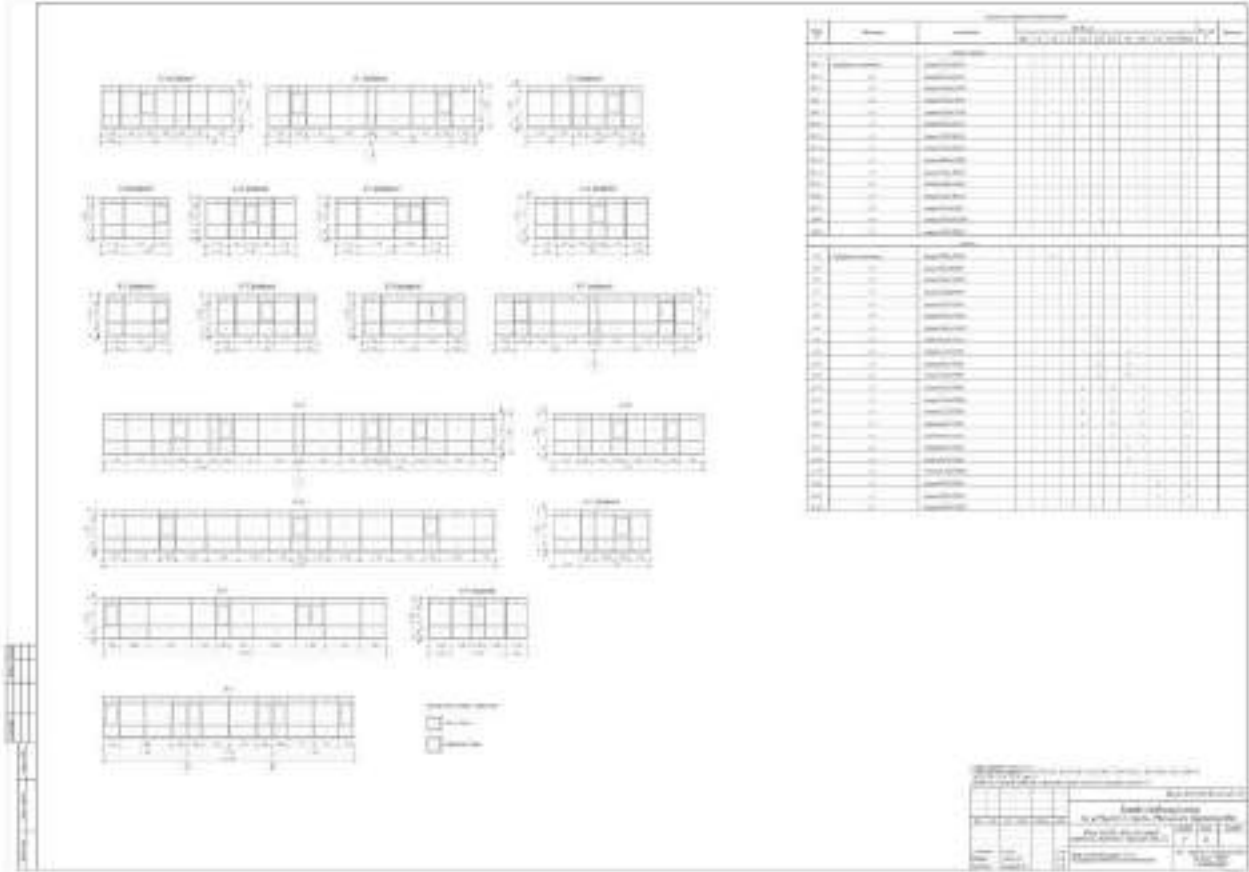
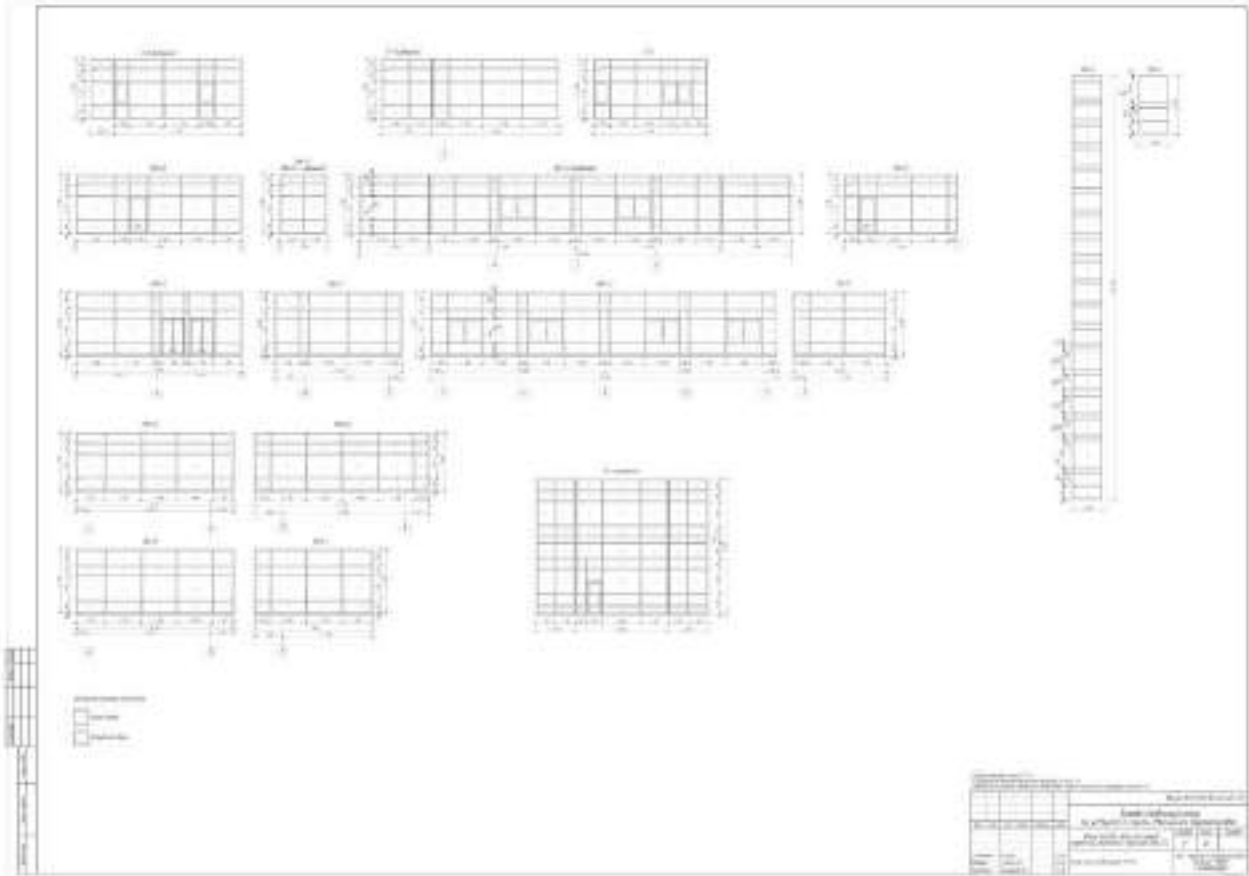












[illegible]

Geometric parameters					Geometric parameters				
Parameter description	ET 100	Parameter	Geometric parameters	Value ET 100	Parameter description	ET 100	Parameter	Geometric parameters	Value ET 100
Substrate					Substrate				
Substrate material	1	Substrate material	1	1.00	Substrate material	1	Substrate material	1	1.00
Substrate thickness	2	Substrate thickness	2	1.00	Substrate thickness	2	Substrate thickness	2	1.00
Substrate width	3	Substrate width	3	1.00	Substrate width	3	Substrate width	3	1.00
Layer					Layer				
Layer material	4	Layer material	4	1.00	Layer material	4	Layer material	4	1.00
Layer thickness	5	Layer thickness	5	1.00	Layer thickness	5	Layer thickness	5	1.00
Layer width	6	Layer width	6	1.00	Layer width	6	Layer width	6	1.00
Layer height	7	Layer height	7	1.00	Layer height	7	Layer height	7	1.00
Layer depth	8	Layer depth	8	1.00	Layer depth	8	Layer depth	8	1.00
Layer area	9	Layer area	9	1.00	Layer area	9	Layer area	9	1.00
Layer volume	10	Layer volume	10	1.00	Layer volume	10	Layer volume	10	1.00
Layer mass	11	Layer mass	11	1.00	Layer mass	11	Layer mass	11	1.00
Layer density	12	Layer density	12	1.00	Layer density	12	Layer density	12	1.00
Layer refractive index	13	Layer refractive index	13	1.00	Layer refractive index	13	Layer refractive index	13	1.00
Layer conductivity	14	Layer conductivity	14	1.00	Layer conductivity	14	Layer conductivity	14	1.00
Layer permittivity	15	Layer permittivity	15	1.00	Layer permittivity	15	Layer permittivity	15	1.00
Layer loss tangent	16	Layer loss tangent	16	1.00	Layer loss tangent	16	Layer loss tangent	16	1.00
Layer resistivity	17	Layer resistivity	17	1.00	Layer resistivity	17	Layer resistivity	17	1.00
Layer capacitance	18	Layer capacitance	18	1.00	Layer capacitance	18	Layer capacitance	18	1.00
Layer inductance	19	Layer inductance	19	1.00	Layer inductance	19	Layer inductance	19	1.00
Layer impedance	20	Layer impedance	20	1.00	Layer impedance	20	Layer impedance	20	1.00
Layer admittance	21	Layer admittance	21	1.00	Layer admittance	21	Layer admittance	21	1.00
Layer transmission coefficient	22	Layer transmission coefficient	22	1.00	Layer transmission coefficient	22	Layer transmission coefficient	22	1.00
Layer reflection coefficient	23	Layer reflection coefficient	23	1.00	Layer reflection coefficient	23	Layer reflection coefficient	23	1.00
Layer scattering parameter	24	Layer scattering parameter	24	1.00	Layer scattering parameter	24	Layer scattering parameter	24	1.00
Layer S-parameter	25	Layer S-parameter	25	1.00	Layer S-parameter	25	Layer S-parameter	25	1.00
Layer T-parameter	26	Layer T-parameter	26	1.00	Layer T-parameter	26	Layer T-parameter	26	1.00
Layer Y-parameter	27	Layer Y-parameter	27	1.00	Layer Y-parameter	27	Layer Y-parameter	27	1.00
Layer Z-parameter	28	Layer Z-parameter	28	1.00	Layer Z-parameter	28	Layer Z-parameter	28	1.00
Layer ABCD-parameter	29	Layer ABCD-parameter	29	1.00	Layer ABCD-parameter	29	Layer ABCD-parameter	29	1.00
Layer H-parameter	30	Layer H-parameter	30	1.00	Layer H-parameter	30	Layer H-parameter	30	1.00
Layer G-parameter	31	Layer G-parameter	31	1.00	Layer G-parameter	31	Layer G-parameter	31	1.00
Layer F-parameter	32	Layer F-parameter	32	1.00	Layer F-parameter	32	Layer F-parameter	32	1.00
Layer B-parameter	33	Layer B-parameter	33	1.00	Layer B-parameter	33	Layer B-parameter	33	1.00
Layer C-parameter	34	Layer C-parameter	34	1.00	Layer C-parameter	34	Layer C-parameter	34	1.00
Layer D-parameter	35	Layer D-parameter	35	1.00	Layer D-parameter	35	Layer D-parameter	35	1.00
Layer E-parameter	36	Layer E-parameter	36	1.00	Layer E-parameter	36	Layer E-parameter	36	1.00
Layer F-parameter	37	Layer F-parameter	37	1.00	Layer F-parameter	37	Layer F-parameter	37	1.00
Layer G-parameter	38	Layer G-parameter	38	1.00	Layer G-parameter	38	Layer G-parameter	38	1.00
Layer H-parameter	39	Layer H-parameter	39	1.00	Layer H-parameter	39	Layer H-parameter	39	1.00
Layer I-parameter	40	Layer I-parameter	40	1.00	Layer I-parameter	40	Layer I-parameter	40	1.00

Geometric parameters of the substrate and the layer are defined as follows:

Substrate material: 1, Substrate thickness: 2, Substrate width: 3, Layer material: 4, Layer thickness: 5, Layer width: 6, Layer height: 7, Layer depth: 8, Layer area: 9, Layer volume: 10, Layer mass: 11, Layer density: 12, Layer refractive index: 13, Layer conductivity: 14, Layer permittivity: 15, Layer loss tangent: 16, Layer resistivity: 17, Layer capacitance: 18, Layer inductance: 19, Layer impedance: 20, Layer admittance: 21, Layer transmission coefficient: 22, Layer reflection coefficient: 23, Layer scattering parameter: 24, Layer S-parameter: 25, Layer T-parameter: 26, Layer Y-parameter: 27, Layer Z-parameter: 28, Layer ABCD-parameter: 29, Layer H-parameter: 30, Layer G-parameter: 31, Layer F-parameter: 32, Layer B-parameter: 33, Layer C-parameter: 34, Layer D-parameter: 35, Layer E-parameter: 36, Layer F-parameter: 37, Layer G-parameter: 38, Layer H-parameter: 39, Layer I-parameter: 40.

Geometric parameters					Geometric parameters				
Parameter description	ET 100	Parameter	Geometric parameters	Value ET 100	Parameter description	ET 100	Parameter	Geometric parameters	Value ET 100
Substrate					Substrate				
Substrate material	1	Substrate material	1	1.00	Substrate material	1	Substrate material	1	1.00
Substrate thickness	2	Substrate thickness	2	1.00	Substrate thickness	2	Substrate thickness	2	1.00
Substrate width	3	Substrate width	3	1.00	Substrate width	3	Substrate width	3	1.00
Layer					Layer				
Layer material	4	Layer material	4	1.00	Layer material	4	Layer material	4	1.00
Layer thickness	5	Layer thickness	5	1.00	Layer thickness	5	Layer thickness	5	1.00
Layer width	6	Layer width	6	1.00	Layer width	6	Layer width	6	1.00
Layer height	7	Layer height	7	1.00	Layer height	7	Layer height	7	1.00
Layer depth	8	Layer depth	8	1.00	Layer depth	8	Layer depth	8	1.00
Layer area	9	Layer area	9	1.00	Layer area	9	Layer area	9	1.00
Layer volume	10	Layer volume	10	1.00	Layer volume	10	Layer volume	10	1.00
Layer mass	11	Layer mass	11	1.00	Layer mass	11	Layer mass	11	1.00
Layer density	12	Layer density	12	1.00	Layer density	12	Layer density	12	1.00
Layer refractive index	13	Layer refractive index	13	1.00	Layer refractive index	13	Layer refractive index	13	1.00
Layer conductivity	14	Layer conductivity	14	1.00	Layer conductivity	14	Layer conductivity	14	1.00
Layer permittivity	15	Layer permittivity	15	1.00	Layer permittivity	15	Layer permittivity	15	1.00
Layer loss tangent	16	Layer loss tangent	16	1.00	Layer loss tangent	16	Layer loss tangent	16	1.00
Layer resistivity	17	Layer resistivity	17	1.00	Layer resistivity	17	Layer resistivity	17	1.00
Layer capacitance	18	Layer capacitance	18	1.00	Layer capacitance	18	Layer capacitance	18	1.00
Layer inductance	19	Layer inductance	19	1.00	Layer inductance	19	Layer inductance	19	1.00
Layer impedance	20	Layer impedance	20	1.00	Layer impedance	20	Layer impedance	20	1.00
Layer admittance	21	Layer admittance	21	1.00	Layer admittance	21	Layer admittance	21	1.00
Layer transmission coefficient	22	Layer transmission coefficient	22	1.00	Layer transmission coefficient	22	Layer transmission coefficient	22	1.00
Layer reflection coefficient	23	Layer reflection coefficient	23	1.00	Layer reflection coefficient	23	Layer reflection coefficient	23	1.00
Layer scattering parameter	24	Layer scattering parameter	24	1.00	Layer scattering parameter	24	Layer scattering parameter	24	1.00
Layer S-parameter	25	Layer S-parameter	25	1.00	Layer S-parameter	25	Layer S-parameter	25	1.00
Layer T-parameter	26	Layer T-parameter	26	1.00	Layer T-parameter	26	Layer T-parameter	26	1.00
Layer Y-parameter	27	Layer Y-parameter	27	1.00	Layer Y-parameter	27	Layer Y-parameter	27	1.00
Layer Z-parameter	28	Layer Z-parameter	28	1.00	Layer Z-parameter	28	Layer Z-parameter	28	1.00
Layer ABCD-parameter	29	Layer ABCD-parameter	29	1.00	Layer ABCD-parameter	29	Layer ABCD-parameter	29	1.00
Layer H-parameter	30	Layer H-parameter	30	1.00	Layer H-parameter	30	Layer H-parameter	30	1.00
Layer G-parameter	31	Layer G-parameter	31	1.00	Layer G-parameter	31	Layer G-parameter	31	1.00
Layer F-parameter	32	Layer F-parameter	32	1.00	Layer F-parameter	32	Layer F-parameter	32	1.00
Layer B-parameter	33	Layer B-parameter	33	1.00	Layer B-parameter	33	Layer B-parameter	33	1.00
Layer C-parameter	34	Layer C-parameter	34	1.00	Layer C-parameter	34	Layer C-parameter	34	1.00
Layer D-parameter	35	Layer D-parameter	35	1.00	Layer D-parameter	35	Layer D-parameter	35	1.00
Layer E-parameter	36	Layer E-parameter	36	1.00	Layer E-parameter	36	Layer E-parameter	36	1.00
Layer F-parameter	37	Layer F-parameter	37	1.00	Layer F-parameter	37	Layer F-parameter	37	1.00
Layer G-parameter	38	Layer G-parameter	38	1.00	Layer G-parameter	38	Layer G-parameter	38	1.00
Layer H-parameter	39	Layer H-parameter	39	1.00	Layer H-parameter	39	Layer H-parameter	39	1.00
Layer I-parameter	40	Layer I-parameter	40	1.00	Layer I-parameter	40	Layer I-parameter	40	1.00

BANK OF AMERICA									
BANK OF AMERICA					BANK OF AMERICA				
BANK OF AMERICA					BANK OF AMERICA				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

BANK OF AMERICA
 100 WALL STREET
 NEW YORK, NY 10038
 (212) 647-1000
 www.bankofamerica.com





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>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
из № б/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 8002.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. члена)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Наименование организации, серия, номер и дата выдачи диплома о профессиональной переподготовке)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО

(Подпись, должность)

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва





Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА

№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на оказании услуги оценщиком Страхователем и на основании «Правил страхования ответственности оценщика», утвержденных Правлением ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 апреля 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страхователя в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страхователя настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115085, г. Москва, Сидоровазская наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк, Москва к/с 30101810400000000225 ИНК 044525225
2. Страхователь	Чузмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королёв, 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
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику третьим лицам деятельностью (бездеятельностью) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является 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: • 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 отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Страховая премия	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии и размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При исплате (неполной уплате) страховой премии и установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается исполненным. 5.4. Страховая сумма распределяется 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.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу и 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. 8.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется: в размере, предусмотренном действующим 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 Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которые 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 охранных услуг (в случае их неоднократного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение охранных); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, применяемых в силу закона, условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.Н.Близновой
Приложение:	«Правила страхования ответственности охранных», утвержденных Правком ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков


 О.А. МIRONOVA
 На основании Договора № 02-15-02 от 01.01.2021 г.

Страховая Акционерная Компания ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

№ 210005-015-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании условия записки Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.ennergogrant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается приложением от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, н/р. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещ. № 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
3. Объект страхования:	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 или привлечение к ответственности третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	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 наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт привлечения юридического 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. 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 различной 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, являющееся причиной страхового, признается страховым случаем при наличии следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или/и третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым поданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховнику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
5. Страховая сумма. Страховая премия	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При уплате (источной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается состоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	досрочно после наступления в силу настоящего Договора и отмены по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 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.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим 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 Возмодержателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценок услуг (в случае их последовательного оказания) для возмещения причиненного вреда, либо стоимость оказанных услуг (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. 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Проксим страхования, проксимующую силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Проксим страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Проксим страхования получил, с условиями страхования ознакомлен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
8. Заключительные положения	
Приложение:	Проксим страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



МП
На основании Доверенности № 02-13/19-20-с от 26.11.2020 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
198 (Сто девяносто восемь) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

